



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE EL CARPIO DE TAJO

#### Aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo

De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha se procede a la publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo y de las normas urbanísticas que en el mismo se contienen.

En sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo de fecha 21 de mayo de 2015 se acordó aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo, publicándose dicho acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha número 57 de 12 de agosto de 2015, con el siguiente contenido:

Texto íntegro del acuerdo de aprobación por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo de fecha 21 de mayo de 2015.

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:

**Primero:** Informar favorablemente la densidad poblacional establecida en el Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo, de 1,12 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial existente, y 1,52 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial para vivienda plurifamiliar/vivienda protegida y 1,39 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial para vivienda unifamiliar libre, en los nuevos desarrollos propuestos, conforme requiere el punto 13 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

**Segundo:** Aprobar definitivamente el documento del Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo.

La publicación se supedita a la aportación por parte del Ayuntamiento de El Carpio de Tajo del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo solicitado el 13 de enero de 2015. Junto con el informe se aportará certificado municipal en el que se aclare si la versión del POM informada favorablemente 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 informe favorable, se delega en la Coordinadora Provincial de los Servicios Periféricos de Fomento en Toledo la facultad de comprobar la aportación de los citados informe y certificado municipal, y, en su caso, ordenar la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 TRLOTAU y artículo 157 del RP.

En el supuesto de que para la obtención del citado informe 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.

De acuerdo con el artículo único de la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, la documentación relativa a la normativa y a los planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo deberá adecuarse a lo dispuesto en dicha Norma Técnica en un plazo de dieciocho meses contados desde la entrada en vigor de dicho Plan.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de El Carpio de Tajo 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 del documento del POM íntegramente en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo. 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 30 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 30 de julio de 2015.-La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Teresa Esteban Perona.

## **Plan de Ordenación Municipal de El Carpio de Tajo. Normas urbanísticas**

### **Título I. Generalidades**

#### **Artículo 1. Ámbito (OE)**

Las presentes Normas Urbanísticas, que desarrollan las determinaciones previstas en la regla 5ª del artículo 30, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), así como por el Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RLOTAU), serán de aplicación en la totalidad del término municipal.

Con carácter general son de aplicación el Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RAELOTAU), y el Decreto 34/2011 de 26 de abril de 2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDLOTAU).

El ámbito temporal de las mismas tiene carácter indefinido pudiendo procederse a la revisión según se señala en el apartado correspondiente de la memoria.

#### **Artículo 2. Documentación del Plan de Ordenación Municipal (OE)**

1. De acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales los documentos que componen el presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), son los siguientes:

- Documentos de información.
- Memoria de información
- Planos de información.
- Documento de ordenación.
- Memoria justificativa.
- Planos de ordenación.
- Normas Urbanísticas.

El documento correspondiente con las normas urbanísticas cuenta a su vez con los anexos:

- Fichas resumen de ámbitos urbanísticos.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Carta Arqueológica.

2. Solo se considera como documento auténtico de este POM el que se custodia en el Organismo Competente tras la aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de El Carpio de Tajo, así como en la tramitación y ejecución de planeamiento que las desarrolle, en los términos establecidos en el TRLOTAU.

3. En el articulado de estas normas urbanísticas se detalla en cada artículo, o bien en la totalidad del capítulo correspondiente si el mismo corresponde con Ordenación Estructural (OE) u Ordenación Detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 24 del TRLOTAU.

#### **Artículo 3. Interpretación del Plan de Ordenación Municipal (OE)**

1. La interpretación del POM corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con arreglo a la legislación vigente.

Cuando la interpretación del POM tenga carácter general se deberá incorporar la misma como anexo al planeamiento afectado.

2. En el caso de existir supuestos de conflicto entre los diversos documentos del POM (documentación gráfica y escrita) la interpretación se efectuará en el sentido que sea más favorable al cumplimiento o incremento de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del entorno natural, y a la menor transformación de los usos y actividades existentes. Primará siempre el mayor interés de la colectividad.

3. Cuando existan contradicciones en los planos prevalecerá el plano que esté realizado a mayor escala sobre el realizado a menor escala.

4. Cuando exista contradicción entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá la segunda.



5. Cuando exista contradicción entre superficies fijas y la aplicación de coeficientes o porcentajes, prevalecerán los segundos.

6. Cuando existan contradicciones entre la memoria justificativa y la normativa, prevalecerá esta última.

7. Cualquier persona podrá solicitar examen del planeamiento vigente en la sede del Ayuntamiento. Podrá asimismo obtener información urbanística sobre cualquier terreno del municipio, para lo que deberá acompañar fotocopia de plano de ubicación del mismo.

#### **Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal (OE)**

La aprobación del POM supondrá:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones contrarias al POM y erigidas con anterioridad a éste.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.

d) La efectividad de sus determinaciones.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando se prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por expropiación.

f) La publicidad de su entero contenido.

#### **Artículo 5. Vigencia del Plan de Ordenación Municipal (OE)**

1. El POM entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

2. Los acuerdos de aprobación de los planes de ordenación urbanística (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo. Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por disposición del órgano que los hubiese adoptado.

3. La vigencia de los planes de ordenación urbanística (OU) es indefinida.

#### **Artículo 6. Revisión del Plan de Ordenación Municipal (OE)**

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación dará lugar y requiere la revisión del POM.

2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que ellos establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU. Para ello el POM se revisará al cabo de doce años de su aprobación, o cuando por razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación.

Se considera necesario efectuar la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, que se hará conforme marca la TRLOTAU, cuando se cumpla una de las siguientes causas:

- Cuando se haya agotado más del sesenta por ciento del suelo urbanizable residencial previsto en el POM.

- Variación ostensible en los cálculos demográficos previstos en las proyecciones poblacionales, que motive ausencia de suelo urbano o urbanizable.

- Decisión municipal que aconseje la citada Revisión, a instancia del Ayuntamiento.

3. De acuerdo con el artículo 119 del RPLOTAU toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

4. A estos efectos el POM identifica y distingue expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del POM tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

6. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU.

#### **Artículo 7. Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al nuevo Plan de Ordenación Municipal (OE)**

En el momento actual el municipio carece de planeamiento municipal, habiéndose regulado por las Normas Subsidiarias Provinciales.

Por este motivo el municipio no cuenta con ningún planeamiento anterior.

#### **Artículo 8. Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación (OD)**

1. Construcción o actividad fuera de ordenación es aquella construcción o actividad que resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el presente POM.



Se considera que existe una situación de fuera de ordenación cuando se da alguno de los siguientes aspectos:

a) Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público.

b) Las construcciones que incumplen las condiciones de altura, o de alineación oficial definidas en los planos de planeamiento.

c) Las construcciones o usos expresamente calificados como tales por los planeamientos.

d) El uso que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.

e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.

2. Esta situación puede ser por incompatibilidad total o parcial con el planeamiento. Se considera que están en situación de fuera de ordenación total en los apartados a), b) y e).

3. La declaración en situación de fuera de ordenación total, de acuerdo con los apartados a), b) y e) citados conlleva las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación. En este caso únicamente se podrán autorizar obras de mera conservación.

4. La declaración de fuera de ordenación parcial conlleva la posibilidad de autorizar obras de reforma o mejora, tendentes a la adaptación de las construcciones y actividades a las nuevas condiciones previstas.

En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) del punto 1 de este artículo, se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

#### **Artículo 9. Normativa de aplicación.**

El presente documento se redacta de acuerdo con la legislación siguiente:

Legislación de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).

- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27 de marzo de 2013).

- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28 de septiembre de 2004).

- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30 de julio de 2004).

- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6 de julio de 2010).

- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 7 de julio de 2010).

- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13 de diciembre de 2004).

- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 8 de abril de 2003).

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE 26 de junio de 2008).

- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.

- Orden de 22 de diciembre de 2014, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones a municipios de Castilla-La Mancha para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y se efectúa su convocatoria para 2015. (DOCM 29 de diciembre de 2014).

- Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29 de abril de 2011).

- Decreto 34/2011 de 26 de abril de 2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).

- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 3 de diciembre de 2010).

- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 3 de diciembre de 2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, relativo al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en lo relativo a los artículos 24, 54 y 61.



**Vivienda**

- Ley 2/2002 de 7 de febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 38/2006 de 11 de abril de 2006 por el que se regula en el ámbito de Castilla la Mancha el Plan Estatal de Viviendas 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla la Mancha (los Títulos I a VII y el capítulo V del Título VIII, y los artículos 80.5 y 90.5, están derogados, y se modifican los artículos 84.1, 85, 88, 89, 91, 94 y 96 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.
- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16 de noviembre de 2009).

**Legislación de medio ambiente**

- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28 de julio de 1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus anexos (DOCM 17 de febrero 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre de 2009).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20 de marzo de 2007).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13 de febrero de 2008).

**Legislación de aguas**

- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla -La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

**Protección del patrimonio**

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24 de mayo de 2013).
- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18 de abril de 2007).

**Infraestructuras viarias y ferrocarril**

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 2 de enero de 1991).



- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE 30 de julio de 1998).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23 de septiembre de 1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18 de noviembre de 2003).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31 de diciembre de 2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

**Energía eléctrica**

- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01-09. (BOE 19 de marzo de 2008).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

**Eficiencia energética**

- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13 de abril de 2013).

**Telecomunicaciones**

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE 4 de abril de 2003).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27 de diciembre de 2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29 de abril de 2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 7 de junio de 2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29 de septiembre de 2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21 de septiembre de 2001).

**Minería**

- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

**Accesibilidad**

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 5 de diciembre de 1997).
- 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 (BOE 11 de marzo de 2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 3 de diciembre de 2013).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 2 de diciembre de 2014).

**Sanidad y asistencia social**

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 4 de junio de 1999).
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior.

**Espectáculos y establecimientos hoteleros**

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31 de marzo de 2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14 de julio de 2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12 de diciembre de 2008).

**Riesgos naturales**

- Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30 de diciembre de 2005).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 3 de mayo de 2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19 de mayo de 2010).
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

**Legislación estatal básica y plena**

- a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.
  - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE 26 de junio de 2008).
  - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 9 de noviembre de 2011).
  - Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 7 de julio de 2011).
  - Texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Real Decreto Legislativo 1/1992 (Artículos 104, 113, 124, 136, 137, 138, 159, 168, 169, 170, 183, 204, 210, 211, 213, 214, 222, 224, 242, 243, 244, 245, 246, 255, 258, 259, 274, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, Disposición adicional 4ª y 6ª, y Disposición transitoria 5ª).
  - Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (Real Decreto Legislativo 1093/1997).
  - Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de abril (artículo 28).
  - Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
  - Real Decreto 801/2005 de 1 de Julio por el que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.
  - Real Decreto 14/2008 de 11 de enero por el que se modifica el Real Decreto 801/2005 (BOE 12 de enero de 2008).
  - Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
  - Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
  - Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11 de mayo de 2007).
- b) Legislación de Aguas
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24 de julio de 2001).



- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23 de diciembre de 2009).

- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 6 de junio de 2001).

- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11 de agosto de 1998)

- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23 de junio de 2005).

- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 7 de julio de 2007).

- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20 de noviembre de 2007).

- Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).

- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).

- Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).

- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).

- Ley 9/2006 de 28 de abril sobre Evaluación de los Efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.

- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

d) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito urbanístico.

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).

- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).

- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

- Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).

- Ley 54/1997 de 27 de noviembre del Sector Eléctrico (artículos 5, 40, 52 a 58).

- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).

- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23 de diciembre de 2009).

e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.

- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- Real Decreto 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

- Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

### Legislación estatal supletoria

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.

- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.

- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios





- Profesionales (BOE 15 de abril de 1997).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25 de abril de 1997).
  - Decreto 635/1964 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.
  - Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (BOE 6 de agosto de 2010).

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

### **Sección II.1. Regulación de los sistemas generales**

#### **Artículo 10. Criterios básicos de los sistemas generales (OE).**

1. De acuerdo con el artículo 24.1 del TRLOTAU, el POM debe contener dentro de la ordenación estructural del mismo:

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Esta proporción se podrá modular, en función bien de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta Ley, o bien del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

2. Se consideran sistemas generales los elementos de la estructura general y orgánica del territorio dedicados al servicio del municipio en su conjunto. Los sistemas generales son los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

3. Los sistemas generales podrán ser de los siguientes tipos:

- Sistema general de infraestructuras viarias de comunicaciones.
- Sistema general de Dotaciones de Espacios Libres.
- Sistema general de Dotaciones de equipamiento.

4. Los sistemas generales cumplirán con las características establecidas para los fines a que van destinados. Los sistemas generales serán en todos los casos de titularidad y uso públicos.

#### **Artículo 11. Sistemas generales del POM (OE).**

1. En la memoria del POM se han reseñado los sistemas generales existentes en la actualidad:

- Cementerio, con una superficie de suelo de 5.957 m<sup>2</sup>., en suelo rústico.
- Depósito de agua, con una superficie de suelo de 3.000 m<sup>2</sup>., en suelo rústico.
- Estación depuradora, con una superficie de suelo de 10.823 m<sup>2</sup>., en suelo rústico.
- Casa cuartel de la Guardia Civil, con una superficie de 8.200 m<sup>2</sup>., en suelo urbano.
- Zona verde junto al arroyo, al sur de la población, con 4.525 m<sup>2</sup>., en suelo urbano.
- Helipuerto, con una superficie de 3.383 m<sup>2</sup>, en suelo rústico.

El resto de los equipamientos no pueden considerarse como generales habiéndose calificados como sistema locales.

2. Asimismo en el presente POM se han previsto sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres, en los diversos ámbitos a desarrollar, de acuerdo con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU. En este sentido se han previsto los siguientes sistemas generales dotacionales de espacios libres y zonas verdes:

| Sistemas generales de zonas verdes y espacios libres |              |                           |                   |
|--|--------------|---------------------------|-------------------|
| Tipo   | Denominación | Superficie m <sup>2</sup> | Adquisición suelo |
| SG.DV  | Jardín       | 4.525                     | Existentes        |
| SG.DV  | Jardín       | 2.500                     | Incremento        |
| SG.DV.02   | Jardín       | 1.600                     | SUB.02            |
| SG.DV.03   | Jardín       | 1.179                     | SUB.03            |
| SG.DV.04   | Jardín       | 826                       | SUB.04            |
| SG.DV.05   | Jardín       | 958                       | SUB.05            |
| SG.DV.06   | Jardín       | 1.633                     | SUB.06            |
| SG.DV.07   | Jardín       | 6.050                     | SUB.07            |
| SG.DV.08   | Jardín       | 3.460                     | SUB.08            |
| SG.DV.09   | Jardín       | 1.924                     | SUB.09            |



|              |        |               |        |
|--------------|--------|---------------|--------|
| SG.DV.10     | Jardín | 1.216         | SUB.10 |
| SG.DV.11     | Jardín | 1.554         | SUB.11 |
| SG.DV.12     | Jardín | 632           | SUB.12 |
| SG.DV.13     | Jardín | 1.104         | SUB.13 |
| SG.DV.14     | Jardín | 1.720         | SUB.14 |
| SG.DV.15     | Jardín | 1.507         | SUB.15 |
| SG.DV.16     | Jardín | 697           | SUB.16 |
| SG.DV.17     | Jardín | 642           | SUB.17 |
| SG.DV.18     | Jardín | 1.159         | SUB.18 |
| SG.DV.19     | Jardín | 2.215         | SUB.19 |
| SG.DV.20     | Jardín | 3.512         | SUB.20 |
| SG.DV.21     | Jardín | 1.000         | SUB.21 |
| <b>Total</b> |        | <b>41.613</b> |        |

3. En los sectores previstos en el POM se han sistemas generales de infraestructuras, de acuerdo con la Disposición final primera del TRLOTAU por la que se modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en lo referente al apartado 5 del artículo 27, que pasa a tener la siguiente redacción: Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

| Sistemas generales infraestructuras |                  |               |                   |
|-------------------------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Tipo                                | Denominación     | Superficie m2 | Adquisición suelo |
| SG.I                                | Carretera acceso | 1.570         | SUB.01            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 2.119         | SUB.07            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 780           | SUB.08            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 1.151         | SUB.09            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 2.879         | SUB.10            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 450           | SUB.12            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 895           | SUB.14            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 560           | SUB.15            |
| SG.I                                | Carretera acceso | 1.243         | SUB.20            |
| <b>Total</b>                        |                  | <b>11.647</b> |                   |

4. Al mismo tiempo el POM ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otras dotaciones, que por sus características integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etcétera).

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos.

A continuación se detallan estos sistemas generales, con una estimación económica de cada uno de ellos y la imputación económica correspondiente:

a) Sistemas generales de comunicaciones. Se ha considerado un coste de ejecución de obra de 75,00 euros por metro cuadrado de vial.

| Tipo    | Denominación         | Superficie Suelo m2 | Adquisición suelo | Costo aprox. Obra euros | Imputación económica |
|---------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| SG V.01 | Acceso rodado        | Acceso rodado       | -                 | 200.000,00              | 100% SUB.01          |
| SG V.02 | Mejora acceso centro | Acceso rodado       | -                 | 200.000,00              | 50% SUB.08+20        |

El suelo de estos sistemas generales corresponde con los accesos a dichos sectores, con el fin de poder ejecutar los viales de aceleración y deceleración de la actual carretera. En principio no es necesario adquirir estas superficies, por lo que no se incluyen en las áreas de reparto de estos sectores, por lo que únicamente figuran a efectos de la imputación económica de estos sistemas generales viarios.

b) Sistemas generales dotacionales de infraestructuras.



| Tipo    | Denominación         | Superficie Suelo m2 | Adquisición suelo | Costo aprox. Obra euros | Imputación económica |
|---------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| SG S.01 | Mejora EDAR          | -                   | -                 | En ejecución            | Administraciones     |
| SG S.02 | Emisario EDAR        | -                   | -                 | En ejecución            | Administraciones     |
| SG.A.01 | Ampliación depósitos | -                   | -                 | 100.000,00              | SUB residenciales    |

c) Sistemas generales dotacionales de espacios libres y zonas verdes. Se ha considerado un coste de ejecución de obra de 20,00 euros por metro cuadrado de suelo.

| Tipo     | Denominación | Superficie Suelo m2 | Adquisición suelo | Costo aprox. Obra euros | Imputación económica |
|----------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| SG.DV.02 | Arroyo sur   | 4.525               | Ayuntamiento      | 90.520                  | Ayuntamiento         |

5. La imputación económica a cargo de las Administraciones o del Ayuntamiento significa que corresponde con una obra de gestión directa a ejecutar por obra pública ordinaria o por cualquiera de los tipos de forma de contratación, independientemente de la administración que la ejecute.

El resto de las actuaciones se ejecutarán a cargo de las actuaciones urbanizadoras de las unidades de actuación y de los sectores. El procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras de las redes de servicios de infraestructuras será proporcional en cada unidad o sector a las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación o sector.

## **Artículo 12. Sistemas locales en suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento (OE).**

1. Como consecuencia de la aplicación del artículo 45.3.A).b) se han previsto en la ordenación del POM varias zonas dotacionales que se deberán obtener con el fin de cumplir con las cesiones rotacionales por el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento. Estos suelos son los siguientes:

a) A cargo de los incrementos de aprovechamiento que se produzcan en la ZOU.01 se han 21.088 m2 destinados a las siguientes dotaciones de zonas verdes:

- Suelo dotacional de zonas verdes DV.INC.01, en el centro de la población, en el margen derecho del arroyo, con 1.151 m2.
- Suelo dotacional de zonas verdes DV.INC.02, en el centro de la población, en el margen izquierdo del arroyo, con 3.472 m2.
- Suelo dotacional de zonas verdes DV.INC.03, al norte de la población, en el margen derecho del arroyo, con 1.189 m2.
- Suelo dotacional de zonas verdes DV.INC.04, al sur de la población, en el margen derecho del arroyo, con 14.528 m2.
- Suelo dotacional de zonas verdes DV.INC.05, al sur de la población, en el margen derecho del arroyo, con 288 m2.
- Suelo dotacional de zonas verdes DV.INC.06, al sur de la población, en el margen izquierdo del arroyo, con 460 m2.

2. La obtención de dichos suelos será por el Ayuntamiento tras la aplicación directa de la ordenanza 1 en su grado 2º, por adquisición directa del propio Ayuntamiento, tras la compensación monetaria sustitutiva, establecida en el artículo 105.3.A.b) del RPLOTAU.

Su adquisición se realizará a lo largo del periodo de aplicación del POM, en función de las disponibilidades económicas que reciba el propio Ayuntamiento por los incrementos de aprovechamiento que se vayan generando. No obstante el Ayuntamiento los podrá adquirir de una sola vez, con cargo a los presupuestos del mismo.

## **Artículo 13. Plan Especial de Infraestructuras (OE)**

El POM no establece la necesidad de redactar ningún Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo del mismo.

No obstante, en el caso de que sea necesario para el desarrollo de alguna infraestructura se deberá adecuar al artículo 29 del TRLOTAU así como en el artículo 77 del Reglamento de planeamiento.

Para la consecución de los fines de este plan es fundamental detallar el procedimiento para la obtención del suelo que permita la ejecución de las obras previstas, así como conocer el procedimiento de financiación de las mismas, con el fin de poder gestionar adecuadamente dichas previsiones.

El Plan Especial de Infraestructuras deberá establecer una programación temporal de la implantación y detallar todas las actuaciones de infraestructuras que se prevean valorando cada una de ellas, con el fin de poder conocer su alcance, de manera que el Plan Especial pueda describir con detalle las etapas que se prevén para la puesta en marcha de cada una de las acciones de urbanización.

Para ello deberá contar con un documento preciso desde un punto de vista económico que analice tales aspectos con el fin de poder llevarlos a cabo, y que en su caso debe sustituir al documento de evolución económica. Este PEI deberá contar con un Informe de Sostenibilidad económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, que deriva de los efectos del



Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

#### **Artículo 14. Modo de ejecución, procedimiento de obtención y financiación del suelo de los sistemas generales (OE).**

1. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra o en cualquier instrumento que implique su declaración pública. En este suelo se obtendrá por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En este suelo los sistemas generales se ejecutarán como obras públicas ordinarias.

2. En el suelo urbano no consolidado se obtendrá por cesión por cesión obligatoria y gratuita a cargo de cada área de reparto, salvo determinación expresa en la ficha de desarrollo. En este suelo su ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo, en el caso de redes compartidas con otras áreas de reparto, todos los tramos necesarios para el normal funcionamiento de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes.

Este mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

3. En el suelo urbanizable se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita a cargo de cada área de reparto, salvo determinación expresa en la ficha de desarrollo.

4. La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará conforme establece el artículo 127 del TRLOTAU.

5. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales, se realizará conforme establece el artículo 128 del TRLOTAU.

6. La ocupación directa o expropiación de los sistemas generales incluidos interiores o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del POM.

Transcurrido sin efecto el plazo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

7. En el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada. Cuando existen sistemas generales estructurantes dentro de un sector, sin ejecutar y que son necesarios para la conexión de otros sectores a desarrollar, deberá resolverse mediante la ejecución, de común acuerdo, como sistema general adscrito al segundo sector que se va a desarrollar con cargo económico al primero. En caso de imposibilidad de ejecución de esta manera se actuará por expropiación y ejecución mediante Obra Pública Ordinaria por parte del Ayuntamiento.

#### **Sección II.1. Condiciones de los bienes de dominio público**

#### **Artículo 15. Condiciones y tipos de bienes de dominio público (OE)**

1. Comprende los Sistemas generales, entendiéndolo como tal la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

2. Cuenta con los siguientes tipos:

- Bienes de dominio público natural, en el suelo rústico de protección natural.

- Bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en suelo rústico de protección ambiental.

- Bienes de dominio público de infraestructuras, en el suelo rústico de protección de infraestructuras.

3. Los bienes de dominio público se registrarán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos.

No podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

4. Cuando en la unidad de actuación o sector para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

Los caminos o viales locales comprendidos en una unidad de actuación o en un sector se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.



**Artículo 16. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público natural (OE).**

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).

**Artículo 17. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público pecuario.**

En estos bienes es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-la Mancha (DOCM 8 de abril de 2003).

**Artículo 18. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público hidráulico.**

En estos bienes, que incluyen los cauces públicos, así como las conducciones y canales, es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de abril por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24 de julio de 2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23 de diciembre de 2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

**Artículo 19. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público de las infraestructuras.**

1. Entre estos bienes de infraestructuras se distinguen los siguientes:

- Carreteras autonómicas.
- Carreteras provinciales.
- Caminos públicos.
- Líneas eléctricas.

2. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).



3. En las carreteras dependientes de la Diputación Provincial es de aplicación la normativa siguiente:
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
  - Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
  - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).
4. En los caminos públicos es de aplicación la normativa siguiente:
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
  - Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
  - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 mayo de 2009).
5. En las líneas eléctricas es de aplicación la normativa siguiente:
- Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, e instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19 de marzo de 2008).
  - Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre.
6. En el caso de que en un futuro se desarrollen redes de infraestructuras de otro tipo se deberá tener presente la legislación sectorial propia de las mismas, al tiempo que se debería efectuar la modificación puntual correspondiente del Plan de Ordenación Municipal.

### **Título III. Regulación de los usos del suelo**

#### **Sección III. 1. Clasificación**

#### **Artículo 20. Clasificación y definición de usos.**

1. En el presente Plan de Ordenación Municipal se ha recogido la regulación de usos prevista en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento. Por tal motivo se prevén los siguientes usos en función de sus características funcionales:

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

Uso Terciario (T). Se distinguen los siguientes usos terciados pormenorizados:

- Uso Comercial (TC).
- Uso Hotelero (TH).
- Uso de Oficinas (TO).
- Uso Recreativo (TR).

Uso Industrial (I). Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

- Uso Industrial Productivo (IP): aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

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

Uso Dotacional (D). Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

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

- Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.

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

Dentro del uso de Equipamientos (DE) se pueden distinguir los siguientes:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

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



- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, 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.

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

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

2. Se establecen los siguientes Coeficientes de Ponderación de cada uno de los usos, para el cálculo del aprovechamiento tipo en función de los distintos usos y tipologías:

| Uso                       |            | Coeficiente |
|---------------------------|------------|-------------|
| Residencial Viv Protegida | VP         | 1,00        |
| Residencial Plurifamiliar | RP         | 1,05        |
| Residencial Unifamiliar   | RU         | 1,05        |
| Residencial comunitario   | RC         | 1,00        |
| Terciario Oficinas        | TO         | 1,05        |
| Terciario Comercial       | TC         | 1,05        |
| Terciario Hotelero        | TH         | 1,05        |
| Terciario Recreativo      | TR         | 1,05        |
| Industrial                | I          | 0,70        |
| Dotacional Privado        | DE privado | 0,50        |
| Dotacional Público        | DE público | 0,00        |

3. Los coeficientes anteriores se han justificado en el apartado 1.6 de la memoria justificativa.

### Sección III. 2. Uso residencial.

#### Artículo 21. Definición del uso residencial (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

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

- Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

- Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

2. Sobre la base de las anteriores clases se deben cumplir los siguientes aspectos:

- Las construcciones para un uso unifamiliar deberán tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que tengan otras viviendas.

- El uso plurifamiliar será independiente de la tipología constructiva que se tenga para ello, siempre que se cuenten con más de dos viviendas en una misma parcela y contenga elementos comunes. En todo caso se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones, por lo que en el caso de viviendas de baja altura adosadas y agrupadas, el número máximo de éstas será el igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico- registral de la propiedad del suelo.

#### Artículo 22. Condiciones de las viviendas (OD)

1. Toda vivienda deberá tener una de las piezas habitables (zona de estar-comer) de la misma huecos a una vía pública, calle o plaza, con independencia de su anchura, o a un espacio privado vallado o cerrado (no cubierto) o patio abierto que deberá tener un ancho mínimo de seis metros.

2. No se permitirán viviendas en los sótanos o semisótanos.

3. Las dependencias de las viviendas deberán contar con las superficies mínimas que se señalan a continuación:

- Cocina con una superficie mínima de cinco metros cuadrados.

- Comedor-estar con una superficie mínima de dieciséis metros cuadrados, cuando tenga la cocina incorporada será de dieciocho metros cuadrados.



- Dormitorio, con una superficie mínima de diez metros cuadrados para los dobles y de seis metros cuadrados para los sencillos.

- Baño, con una superficie mínima de tres metros y medio y contando con lavabo, ducha e inodoro como mínimo.

- La vivienda mínima será aquella que cuente con salón comedor, cocina, baño y un dormitorio doble o dos sencillos.

- En caso de no tener tales habitaciones o superficies se deberán realizar las obras necesarias para poder tenerlas antes de su ocupación, no autorizándolo el Ayuntamiento en caso contrario.

4. La anchura de cualquier pasillo deberá ser mayor de noventa centímetros, y la anchura del vestíbulo mayor de ciento veinte centímetros.

Se deberá cumplir el artículo 1.1.3 del DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero).

5. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta centímetros en las viviendas unifamiliares. En las viviendas ubicadas en edificaciones plurifamiliares se deberá cumplir con el vigente Código Técnico de la Edificación.

6. Las cocinas deberán ser independientes de los aseos y no podrán servir, de paso entre estos y los dormitorios. Deberán contar con salida de humos o gases, además de los huecos de iluminación y ventilación, no pudiendo ser interiores a no ser que estén incorporados y unidos al comedor-estar.

7. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

- Suministro de agua corriente potable.

- Evacuación de aguas residuales.

- Instalación eléctrica según REBT

- Red de telecomunicaciones.

8. Las viviendas se deberán ajustar asimismo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en especial el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE), así como, en su caso, la normativa de viviendas de protección oficial.

9. En los usos residenciales quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas dentro del suelo urbano y urbanizable.

10. Será de aplicación la siguiente legislación específica en materia de accesibilidad:

- Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994)

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

- SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

En este sentido se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de Ley 1/1994 y el artículo 15 del Código de accesibilidad y el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

11. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo:

- En suelo urbano consolidado, como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en el interior del terreno correspondiente.

- En suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

- Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el casco urbano, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local o de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.

- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

### **Artículo 23. Licencia de primera ocupación de viviendas (OD)**

El Ayuntamiento podrá exigir la licencia de ocupación con carácter previo a la utilización de cualquier vivienda. Para ello exigirá que se hayan cumplido las condiciones anteriores de habitabilidad mínimas, pudiendo exigir la presentación de los documentos o certificaciones finales de obra que acrediten tal aspecto, y el ajuste de la obra al proyecto aprobado, y pudiendo denegar (en caso contrario o de incumplimiento) la ocupación de la vivienda, debiéndose modificar en tal caso la obra realizada.





Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de la obra.
- Certificado final de obras.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

En el caso de que las construcciones se hayan ejecutado simultáneamente a las obras de urbanización de la zona se deberá aportar el certificado final de la urbanización con las pruebas pertinentes para poder realizar la recepción de dichas obras.

Tales aspectos los podrá exigir el Ayuntamiento con carácter previo al suministro de agua. De igual forma las compañías suministradoras de energía eléctrica, o telefonía se abstendrán de efectuar acometida alguna hasta que el Ayuntamiento otorgue la licencia de ocupación.

### Sección III. 3. Uso terciario.

#### **Artículo 24. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos: Compatibilidad de los usos terciarios (OE)**

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:

- Uso 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.
- Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.
- Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

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

2. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo.

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- En suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.
- Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el casco urbano, por acuerdo expreso de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:
  - Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento.
  - Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

3. Será de aplicación la siguiente legislación específica en materia de accesibilidad:

- Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.
- DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

Se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles de acuerdo con el artículo 26 del Código y el punto 1.2.3 del DB.SUA.09. Y todo ello de acuerdo con los el artículo 9 de Ley 1/1994 y el artículo 15 del Código de accesibilidad y el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

4. En cuanto a la compatibilidad de los usos terciarios, estos se podrán ubicar agrupados en cualquier de sus situaciones en edificio completo destinado a dicho uso, o en la proporción que se considere oportuna, debiendo cumplir en cada uno de los usos particulares las condiciones que al respecto se establecen en los artículos siguientes. Se permite el uso terciario en las plantas bajas de los edificios plurifamiliares, cuando la edificación sea alineada a vial.

**Artículo 25. Condiciones del Uso Comercial: TC. (OE)**

1. Se consideran los siguientes tipos de uso terciario comercial:

- Comercio
- Artesanía
- Bares, cafeterías y restaurantes
- Grandes superficies

2. La luz y la ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el caso de ventilación natural los huecos deberán tener una dimensión mayor a un décimo de la superficie del local. En el caso de ventilación artificial el local deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire que asegure al menos seis renovaciones por hora.

3. En el caso de locales comerciales en pasajes de planta baja, éstos deberán tener un ancho mínimo de cuatro metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

4. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 26. Condiciones de los locales para bares, cafeterías y restaurantes (OD).**

Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

**Artículo 27. Condiciones de los locales para grandes superficies (OE).**

Aunque en el presente POM no se ha establecido ningún emplazamiento para grandes superficies comerciales, estas, en su caso, deberán contar con las licencias sectoriales correspondientes de la vigente Ley de Comercio en Castilla-La Mancha.

**Artículo 28. Condiciones de los locales para uso comercial destinado a artesanía o talleres artesanos (OD).**

1. Se entiende como tal uso el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones realizadas por profesionales, artesano o artistas que tienen por objeto la transformación de primera materia.

2. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

3. Deberá tener ventilación natural o forzada, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

4. En el caso de necesitar el local más de cinco CV, será preciso contar con una superficie útil de cien metros cuadrados.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 29. Condiciones del Uso Hotelero: TH. (OD)**

1. Deberán cumplirse la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos turísticos y hoteleros por la Consejería de Industria y Turismo.

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 30. Condiciones del Uso de Oficinas: TO. (OD)**

1. Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones residenciales. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial.

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 31. Condiciones del Uso Recreativo: TR. (OD)**

1. Deberán ajustarse a la siguiente legislación:

- Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.
- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31 de marzo de 2011).

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Sección III.4. Uso industrial (I).****Artículo 32. Clases del uso industrial y dotación de aparcamientos (OE)**

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:



a) Uso Industrial Productivo (IP): aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

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

2. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo.

a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles, en el interior del terreno correspondiente.

b) En suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local, u órgano municipal similar, en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento

- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

3. Será de aplicación la siguiente legislación específica en materia de accesibilidad:

- Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994)

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

- SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

En este sentido se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de Ley 1/1994 y el artículo 15 del Código de accesibilidad y el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

### **Artículo 33. Condiciones del uso Industrial Productivo: IP. (OD)**

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de diez CV, con una sonoridad inferior a cincuenta y cinco (55) decibelios en horario diurno y cuarenta y cinco decibelios en horario nocturno.

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

3. Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene.

4. Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción.

5. Las aguas residuales deberán verter en las debidas condiciones al alcantarillado general no pudiendo desaguar sustancias contaminantes nocivas, insalubres o peligrosas. En caso contrario se exigirá una depuración primaria y secundaria.

6. Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al ambiente.

7. Se deberá prever un sistema de extinción de incendios mediante los aparatos, instalaciones y útiles adecuados y de acuerdo con las características de la actividad, debiendo estar de acuerdo con los reglamentos específicos de la materia.

8. Las Industrias Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán situarse en zonas determinadas y deberán cumplir el Reglamento vigente (Decreto 2414/1.961 de noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38/1.972 de 22 diciembre y Decreto 833/1.975, y la Ley Regional de Castilla-La Mancha de la Cubierta Vegetal y Conservación de Suelos (Diario Oficial de Castilla-La Mancha números 26 y 28 de 1988).

9. Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre (BOE 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

**Artículo 34. Condiciones del uso Industrial de Almacenaje: IA (OD).**

1. Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente. No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.

2. Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre (B.O.E. 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

**Sección III.5. Uso dotacional (D).****Artículo 35. Clases del uso dotacional (OE)**

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

- Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.

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

2. Dentro del uso de comunicaciones se pueden definir los siguientes:

- Actividades de comunicaciones y transporte

- Garajes en espacios públicos

- Garajes en otras edificaciones

3. Se deberá garantizar en las parcelas destinadas a equipamiento la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo.

- En suelo urbano como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles, en el interior del terreno correspondiente.

- En suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el casco urbano de la población, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno o Pleno Municipal, en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.

- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

- Cuando se trate de plazas o calles peatonales existentes o previstas por el Ayuntamiento.

4. Con carácter general y particular, para cualquiera de los usos pormenorizados anteriores, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse, en el caso de edificación, de acuerdo con el artículo 26 del Código y el punto 1.2.3 del DB.SUA.09 del Código Técnico de la Edificación.

En el caso de que se trate de zonas exteriores se deberá realizar conforme establece el artículo 9 de la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación que permita la inscripción de un círculo de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en el artículo 2.3.1 del anexo 2 del citado Código.

Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

5. En cualquier edificación o actividad de uso terciario será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como 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/515/2010, así como el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 36. Condiciones de las actividades de comunicaciones y transportes (OD)**

1. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso.

2. En ausencia de dicha legislación se regirán por las condiciones que se establece para el uso comercial y de oficinas.

3. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE.11 de marzo de 2010) 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. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

### **Artículo 37. Condiciones de uso de Garajes en espacios públicos (OD)**

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y 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. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

### **Artículo 38. Condiciones del uso de Garajes en otras edificaciones (OD)**

1. Serán los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser independientes o no de otros usos, incluido el residencial. Podrán ser unifamiliares, con un máximo de dos plazas, o colectivos con un número mayor de dos, pudiéndose disponer en planta baja, semisótano o sótano.

2. Los aparcamientos hasta mil metros cuadrados contarán con un único acceso de tres metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil metros cuadrados deberán disponer de entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.

3. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente de 16%, reduciéndose al 12% en los tramos curvos. Los pasos interiores serán tales que permitan la circulación y maniobras necesarias.

4. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de doscientos veinte por cuatrocientos cincuenta (220 x 450) centímetros. La altura libre de los aparcamientos de doscientos veinte centímetros.

5. Los garajes de más de mil metros cuadrados dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.

6. En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de independencia con puertas cortafuegos.

7. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>/plaza) por plaza de garaje, o con seis renovaciones por hora.

8. Deberá contar con una boca de incendio en los aparcamientos de más de quinientos metros cuadrados a razón de una unidad por dicha superficie. Deberá existir una iluminación de emergencia en todos los garajes colectivos.

En los garajes de más de mil metros cuadrados deberá existir un aparato automático detector del monóxido de carbono por cada quinientos metros cuadrados.

9. Cualquier garaje deberá contar con cinco kilogramos de polvo seco polivalente por plaza de aparcamiento, en extintores móviles.

10. En cualquier garaje semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender combustible para vehículos.

11. Con carácter general y particular, para cualquiera de los usos pormenorizados anteriores, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse, en el caso de edificación, de acuerdo con el artículo 26 del Código y el punto 1.2.3 del DB.SUA.09 del Código Técnico de la Edificación.

En el caso de que se trate de zonas exteriores se deberá realizar conforme establece el artículo 9 de la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación que permita la inscripción de un círculo de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en el artículo 2.3.1 del anexo 2 del citado Código.

Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

### **Artículo 39. Condiciones de uso de las zonas verdes: DV (OE)**

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) 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. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

**Artículo 40. Clases del uso de Equipamientos: DE (OD)**

1. Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

- Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

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

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, 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.

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

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 41. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios: DEIS. (OD)**

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización. Asimismo se deberá tener presentes las condiciones de carácter ambiental establecidas en las citadas normas de urbanización.

2. Dentro de este uso se adscriben también los siguientes:

- Tratamiento de residuos sólidos
- Tratamiento de residuos líquidos
- Estaciones de servicio de suministro de carburantes
- Cementerios

3. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso. Entre estas hay que destacar la Ley de Aguas, y el Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-la Mancha.

**Artículo 42. Condiciones del uso de equipamiento educativo: DEDU. (OD)**

1. Dentro de este uso se incluyen tanto los colegios públicos como los privados, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- Centros escolares públicos
- Centros escolares privados
- Academias privadas de idiomas, música, baile...

2. Los centros escolares deberán estar en parcela con dicho uso en exclusiva.

3. Las academias privadas podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

4. En todo momento se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes tanto del Ministerio como de la Consejería competentes en la materia educativa, en el ámbito de sus competencias.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

6. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

**Artículo 43. Condiciones del uso Cultural-Deportivo: D-CU-DE. (OD)**

1. Se incluye como tales los usos diversos tales como el cívico, social, cultural y deportivo en todos sus aspectos de carácter público o privado.

2. El uso Cultural-Deportivo privado podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

3. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

4. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

**Artículo 44. Condiciones del uso Administrativo-Institucional: DAI. (OD)**

1. El uso podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas con aprovechamiento lucrativo. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo sin que contabilice, en este caso, como uso lucrativo.

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

4. Los usos destinados a bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil y otros análogos podrán ser considerados como sistema general en el presente POM.

**Artículo 45. Condiciones del uso Sanitario-Asistencial: DSA. (OD)**

1. Dentro de este uso se incluyen tanto las actividades públicas como las privadas, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- Usos asistenciales
- Usos sanitarios
- Residencias de ancianos
- Centros geriátricos
- Centros de drogodependencia
- Edificaciones religiosas

2. Los usos sanitarios, asistenciales o religiosos de carácter privado podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas.

3. El resto de los usos deberá establecerse en parcela de uso exclusivo, contabilizándose como aprovechamiento lucrativo los de titularidad carácter privado.

4. En todo momento se cumplirá la normativa sectorial específica en función de los usos en concreto que se establezcan. El uso destinado a residencia de ancianos cumplirá la normativa vigente en Castilla-La Mancha para estos usos.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

6. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

**Título IV. Regulación de las edificaciones****Sección IV.1. Definiciones****Artículo 46. Solar, parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca (OE)**

1. Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar del TRLOTAU como la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

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

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

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

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

2. Parcela: El suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

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

4. Unidad final de aprovechamiento: Categoría genérica comprensiva de la unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.



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

#### **Artículo 47. Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)**

1. De acuerdo con la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:

a) Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real). La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

b) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

c) Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

d) Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

e) Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

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

#### **Artículo 48. Área de reparto (OE)**

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

#### **Artículo 49. Unidad de actuación urbanizadora (OE)**

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

#### **Artículo 50. Densidad poblacional y niveles de densidad (OE)**

1. Densidad poblacional es el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

2. De acuerdo con el punto 13 de la disposición preliminar los niveles de densidad poblacional son los siguientes:

- Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.

- Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.

- Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

- Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

- Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.

3. En las ZOU.01 y ZOU.02, el número de habitantes se ha calculado a razón de 3 habitantes por vivienda.

4. En el resto de las ZOUs hay que distinguir entre el coeficiente del número de habitantes por vivienda de protección oficial y vivienda libre, para los que se ha estimado los siguientes:

- 2,50 habitantes por vivienda de protección, o por cada 125 m<sup>2</sup> construidos.

- 3,00 habitantes por vivienda libre, o por cada 150 m<sup>2</sup>.



**Artículo 51. Zona de Ordenación Urbanística (OD)**

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

**Artículo 52. Alineaciones y retranqueos (OD)**

1. Alineaciones son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación Municipal, a través de los correspondientes documentos gráficos. Pueden ser de dos clases:

- a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.

- b) Alineaciones interiores, que son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación.

2. Retranqueo es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

**Artículo 53. Parcela mínima (OD)**

Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 TRLOTAU.

**Artículo 54. Parcela edificable (OD)**

Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

**Artículo 55. Rasantes (OD)**

Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente POM y de los planeamientos que lo desarrollen.

**Artículo 56. Alturas (OD)**

1. Se define como altura de la edificación la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de existir espacio bajo cubierta dicha se mediará a la cara inferior del alero del forjado inclinado.

2. Se define como altura de pisos a la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

**Artículo 57. Superficie ocupada, edificada (OD)**

1. La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

2. La superficie edificada es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada una de las plantas.

3. La superficie total edificada es la suma de la superficie edificada de cada planta.

4. Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50% de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

**Artículo 58. Superficie máxima construible (OD)**

Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construible, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

**Artículo 59. Edificabilidad (OE)**

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

**Artículo 60. Patios (OD)**

Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

**Artículo 61. Pieza habitable (OD)**

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendedores, etcétera.

**Artículo 62. Planta baja (OD)**

Es la planta inferior del edificio cuya cota, en la cara superior del forjado de la misma, está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.



En el caso de la existencia de diversas rasantes se deberán tomar las distintas cotas de referencia de cada rasante para la definición de la correspondiente planta baja en cada caso.

#### **Artículo 63. Sótano y Semisótano (OD)**

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

#### **Artículo 64. Clases de usos (OE)**

1. De acuerdo con el apartado 14 de la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen las siguientes clases de usos:

- Uso global. Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos:
- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.
- Uso pormenorizado. Es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etcétera.) y que se encuentran definidos en el RPLOTAU.
- Uso mayoritario. Es, en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.
- Uso compatible. Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

2. Uso prohibido. Es el que se considera inadecuado en las zonas que se señalan en el presente POM, por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

### **Sección IV.2. Condiciones generales de volumen, higiénicas y de instalaciones.**

#### **Artículo 65. Ámbito de aplicación (OE)**

Las presentes condiciones generales establecen las limitaciones a que ha de sujetarse cualquier edificación, con independencia de las zonas en que se encuentren.

#### **Artículo 66. Medición de alturas (OD)**

La altura de una edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura de la edificación.

Cuando en los planos del presente POM se señale una altura de plantas esta se medirá de una manera absoluta, incluyendo tanto la planta baja como el resto de ellas. La altura de la edificación se medirá en el eje central de la fachada, asignándose a este punto la cota o rasante marcada. Asimismo se medirá en el plano de la fachada posterior o en el plano del fondo máximo edificado.

Cuando un solar o terreno tenga frente a dos calles con alturas máximas distintas se permitirá mantener para la calle de menor altura la altura mayor con una profundidad máxima de cinco metros, resolviendo siempre en este ancho la transición de la diferencia de alturas máximas entre ambos frentes de calle.

Cuando un solar o parcela tenga frente a dos calles opuestas la altura máxima a cada calle será la fijada en el POM hasta el fondo máximo edificable.

En calles con pendiente se deberá escalonar la fachada de las construcciones de manera que no se produzca un semisótano o sótano con una altura sobre rasante superior a ciento cincuenta centímetros, medidos desde la rasante de la alineación hasta la cara inferior del forjado de planta baja.

Se contabilizarán como dos plantas aquellas que tengan una altura libre superior a cuatrocientos ochenta centímetros medidos de suelo a techo.

#### **Artículo 67. Alturas mínimas y máximas (OD)**

1. La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de trescientos centímetros. Para uso comercial y de oficinas, será de trescientos veinte centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

En plantas bajas la altura máxima será de cuatrocientos centímetros, para usos comercial y de oficinas. Para uso residencial la altura máxima será de trescientos veinte centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

2. Las alturas libres mínimas serán de doscientos cincuenta centímetros para uso residencial, y de doscientos cincuenta centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos centímetros.

3. Para los usos bajo rasante destinados a aparcamientos, almacenes y trasteros la altura mínima será de doscientos veinte centímetros.

5. Las plantas bajo cubierta no se contarán como altura siempre que se realicen de acuerdo con las determinaciones de estas normas urbanísticas, con independencia de su contabilización como superficie construida en los casos que se produzca, en función del uso de las mismas.



5. En las fachadas de elevadas longitudes, y en calles con pendiente, se deberá escalonar la altura de las mismas con el fin de respetar las alturas de la edificación marcadas en la ordenanza así como las alturas máximas que se establecen. Los escalonamientos deberán ser tales que no se obtengan alturas en las plantas semisótanos superiores a las establecidas en estas normas.

6. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de cien (100) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier semisótano que sobrepase tal altura, excepto en las calles con pendiente en que podrá llegar a contar con ciento cincuenta centímetros, medidos desde la rasante de la alineación hasta la cara inferior del forjado de planta baja.

7. Podrán emplearse alturas máximas distintas a las anteriores en edificaciones que por sus características de representación o uso específico requieran una altura superior. Esto se podrá producir en el caso de edificaciones dotacionales de equipamiento o en edificaciones relacionadas con Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

#### **Artículo 68. Construcciones por encima de la altura (OD)**

1. Por encima del nivel de la cornisa, con independencia de la formación de faldones de cubierta se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

- Torreones de escalera y ascensores.
- Antenas de comunicaciones.
- Paneles solares previa autorización especial por el ayuntamiento.
- Chimeneas y salidas de conducto de ventilación.
- Elementos exteriores de climatización.

Las antenas de comunicaciones, los paneles solares y los elementos de climatización, se deberán preservar de la vista desde la vía pública, aconsejándose que se ubiquen en el faldón interior de la cubierta.

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco grados como máximo con el plano horizontal, salvo en el casco antiguo que será de treinta y cinco. La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros del último forjado.

3. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Los forjados inclinados de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma treinta y cinco grados como máximo con el plano horizontal, no pudiéndose realizar mansardas o cambios de inclinación.
- La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros del último forjado plano.
- El espacio deberá estar vinculado a la planta inferior, sin que se permitan buhardillas independientes del mismo.
- No se permite la aparición de guardas exteriores.
- Uso residencial, trastero o almacenes.

4. Únicamente se podrán no computar como aprovechamiento las superficies del bajo cubierta que cuenten con una altura inferior a ciento cincuenta centímetros.

5. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta. Las antenas parabólicas deberán tener autorización especial del Ayuntamiento.

#### **Artículo 69. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD)**

1. No se permitirán viviendas ni piezas habitables en sótano ni semisótanos. La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a doscientos veinte centímetros (220), excepto en los garajes que podrá ser de doscientos centímetros (200).

2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos seis metros (-6,00) bajo rasante de la acera o terreno.

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de cien (100) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier semisótano que sobrepase tal altura.

4. No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público. En estos casos únicamente se permiten edificaciones autorizadas por la ordenanza particular que se ejecuten directamente por el Ayuntamiento o bajo concesión administrativa.

#### **Artículo 70. Entreplantas (OD)**

1. Se permitirán únicamente en los edificios de uso comercial o industrial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local al que esté vinculada, ni manifestarse en los huecos de fachada. La superficie de cualquier entreplanta computará a todos los efectos como superficie edificable.

2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ajustarse a las alturas establecidas anteriormente, sin que, por la existencia de una entreplanta, se pueda incrementar la altura máxima exterior de la planta baja correspondiente.

3. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

4. La existencia de entreplanta no supondrá exceso de la altura exterior de la construcción, ni aumento de la edificabilidad, en el caso de estar establecida ésta en la ordenanza correspondiente.

**Artículo 71. Fondo edificable (OD)**

1. Corresponde con el espacio comprendido entre la alineación oficial y una línea paralela a ésta a la distancia marcada para dicho fondo, sobre la que se puede materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2. En las parcelas se considerará un fondo edificable máximo de veinte metros, en las plantas altas. Esta limitación no se aplicará a las plantas sótano, semisótano ni baja.

3. Se exceptúa del cumplimiento de dicho fondo en los siguientes casos:

- a) En el caso de tratarse de una vivienda unifamiliar.
- b) En el caso de parcelas con usos industriales o dotacionales.
- c) En el caso de edificaciones catalogadas.

d) En el caso de actuaciones de rehabilitación sobre construcciones existentes, que incumplan dicho fondo, se podrá mantener el existente, siempre que no se trate de edificaciones auxiliares.

e) En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable será de aplicación la ordenanza del planeamiento de desarrollo.

4. En aquellos casos en los que el fondo edificable de la parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos tres metros abiertos dentro de la parcela.

5. El fondo máximo edificable se podrá modificar en las manzanas con la tramitación de un Estudio de Detalle para toda la manzana, en la que se reajusten los volúmenes resultantes en función de las particularidades de la misma, siempre que se mantenga la edificabilidad, uso y alturas establecidas en la ordenanza de aplicación.

6. La edificabilidad se deberá aplicar sobre la parcela existente, debiendo materializarse exclusivamente dentro de la superficie existente entre las alineaciones de la calle y el fondo edificable previsto en las ordenanzas.

**Artículo 72. Patios de Parcela (OD)**

1. Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables será como mínimo un tercio (1/3) de la altura máxima que para el muro de enfrente establezca la ordenanza, contada desde el nivel del suelo de dicha pieza hasta el límite de la altura máxima permitida. En cualquier caso deberá tener una dimensión y forma que permita la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 73. Patios abiertos a fachada (OD)**

El ancho mínimo del patio deberá ser de cuatro metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura. La disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto.

**Artículo 74. Chimeneas (OD)**

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de aseo, retretes, cuartos de calefacción, despensas y garajes.

2. Las chimeneas se prolongarán por encima de la cubierta la altura establecida en el Código Técnico de la Edificación y como mínimo será de un metro por encima de la cumbre.

3. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 75. Condiciones de las piezas habitables (OD)**

1. Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos, con una superficie total superior a un décimo de la superficie de la planta de la pieza. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve metros.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

**Artículo 76. Vallado de obras (OD)**

1. En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, o sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla deberá tener una altura de dos metros y estará realizada con materiales adecuados.

En todo caso, y cuando su preceptiva instalación no sea posible, será el Ayuntamiento el que decidirá la forma de proteger la vía pública de la referida obra, pudiendo establecer la colocación de andamios túnel o colgado para permitir el tránsito en la vía, ó marcar un horario de trabajo especial.

2. En los terrenos en los que sea obligatorio el retanqueo la valla se colocará en la alineación oficial o en el cerramiento definitivo de la parcela, pudiendo sustituirse aquella por éste.

3. La valla de obra deberá desaparecer cuando concluyan las obras y antes de la ocupación de la edificación.

En el caso de paralización indefinida de la obra el vallado de la misma se deberá eliminar dejando expedita la vía pública y cerrando la obra a nivel de fachada o alineación.





4. En el vallado de obras se deberá cumplir el artículo 39 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

#### **Artículo 77. Cuerpos volados (OD)**

1. No se permiten cuerpos volados en calles de anchura inferior a ocho metros (8). En las calles de anchura superior el vuelo máximo permitido será un 10% del ancho de la calle, con un máximo de un metro.

2. Los cuerpos volados solamente podrán ocupar el 50% del ancho de la fachada, y se tendrán que separar como mínimo un metro de las medianerías de la edificación.

3. No se permiten vuelos en el casco antiguo, permitiéndose únicamente la ejecución de miradores propios de la arquitectura tradicional, con un ancho máximo de un ciento cincuenta centímetros, y un vuelo inferior a cincuenta centímetros, debiendo mantener una proporción vertical.

4. La altura vertical desde la acera a la cara inferior de cualquier cuerpo volado deberá ser superior a trescientos centímetros.

5. Se deberán cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

#### **Artículo 78. Protecciones y Aislamientos (OD)**

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas de acuerdo con las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. En el casco urbano consolidado se permite la colocación de las rejas y protecciones propias de la arquitectura tradicional.

#### **Artículo 79. Instalaciones en viviendas (OD)**

1. Toda vivienda deberá contar las instalaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Cualquier vivienda deberá contar con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día para uso de agua corriente potable.

3. Cualquier vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación, de acuerdo con el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

4. Cualquier vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, a través de arqueta previa. Asimismo se podrá conectar a la red pública la evacuación de las aguas pluviales en su caso.

5. Cualquier vivienda deberá cumplir el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y los concordantes al respecto.

6. Las viviendas sujetas a un régimen de protección oficial deberán cumplir con la legislación sectorial.

#### **Artículo 80. Ascensores (OD)**

1. Asimismo se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007 de 29 de abril (BOE 11 de mayo de 2007) por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

2. Se deberá cumplir el artículo 1.1.2 del DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero).

#### **Artículo 81. Retranqueos con relación a la alineación (OD)**

1. Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.

2. En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Cuando no queden medianerías al descubierto.

- Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.

- Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio.

#### **Artículo 82. Escaleras (OD)**

1. Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente, a excepción de las viviendas unifamiliares.

2. En las viviendas unifamiliares se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de 90 centímetros.

3. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

4. Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente se establecerá un hueco, u ojo, central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros. La iluminación cenital será por lucernario o ventana superior que abarque una superficie superior a la mitad de la ocupada por la escalera.

**Artículo 83. Condiciones Higiénicas de las viviendas (OD)**

1. Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha). Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que se establece para el uso residencial en esta normativa.

2. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación propia de las mismas.

3. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

4. En cualquier caso se debe cumplir con Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como 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/515/2010, y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 84. Accesibilidad (OE)**

Será de aplicación la siguiente legislación en materia de accesibilidad siguiente:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994).

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 5 de diciembre de 1997).

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 3 de diciembre de 2013).

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los públicos urbanizados y edificaciones.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB.SUA).

- 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 (BOE 11 de marzo de 2010).

- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 2 de diciembre de 2014).

**Sección IV.3. Condiciones tipológicas****Artículo 85. Tipologías de edificios (OE)**

Se incluyen diversas tipologías para su aplicación en cada una de las zonas u ordenanzas. En aplicación del anexo II del Reglamento de Planeamiento existen las tres tipologías siguientes:

| Tipología                  | Categorías           |
|----------------------------|----------------------|
| EAV. ALINEADA A VIAL       | EMC. MANZANA CERRADA |
|                            | EMA. MANZANA ABIERTA |
| EA. AISLADA                | EAE. AISLADA EXENTA  |
|                            | EAA. AISLADA ADOSADA |
| ETE. TIPOLOGICA ESPECIFICA |                      |

**Artículo 86. Edificación Alineada a vial: EAV. (OD)**

Que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

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

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

**Artículo 87. Edificación Aislada: EA. (OD)**

Que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

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



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

#### **Artículo 88. Edificación Específica: ETE. (OE)**

Que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de un Estudio de Detalle (ED).

2. En dichas edificaciones no será de aplicación las ordenanzas particulares y tendrán estas únicamente un carácter orientativo. Cualquier obra a efectuar en los edificios inventariados o catalogados, y en las áreas de protección de los Bienes de Interés Cultural, deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura a través de sus órganos correspondientes.

3. En el caso de solicitarse una actuación sobre uno de los edificios catalogados se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

- En la medida de lo posible se deberá tender a mantener la superficie construida de la construcción existente.

- En el caso en el que, tras aplicar la ordenanza particular que establece este POM, se pueda ampliar las edificaciones existentes sin menoscabo de las condiciones que han motivado la protección del inmueble, se deberá redactar un Estudio de Detalle, de acuerdo con al artículo 28.2.b) TRLOTAU, en el que se justifique la integración de los nuevos aprovechamientos. Este Estudio de Detalle deberá contar con el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de patrimonio a través de sus órganos correspondientes.

- El Estudio de Detalle no podrá suponer un incremento de volumen sobre los aprovechamientos permitidos en el POM.

- Con el Estudio de Detalle no se podrán abrir nuevos viales.

- En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, las nuevas ampliaciones deberá intentar reducir el impacto de aquellas, en la medida de lo posible, sin que se creen nuevas medianerías vistas.

#### **Sección IV. 4. Condiciones generales de estética.**

#### **Artículo 89. Fachadas y cubiertas (OD)**

##### **89.1. ZOU.01: Casco urbano**

1. Dentro del casco urbano antiguo las construcciones deberán armonizarse con el carácter tradicional del conjunto, en cuanto a materiales, colores y texturas así como en la composición de volúmenes, fachadas y cubiertas.

Los materiales de fachada deberán adecuarse a los tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era, tejar o similar, en color ocre o rojizo, con aparejo tradicional y los sillares de piedra.

2. La composición de los huecos de fachada deberá ser similar a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical. Los módulos formales de las fachadas deberán mantener la organización de los tipos existentes, de forma que se ordenen las fachadas con huecos que tengan una proporción vertical mínima de 1/1,25 (ancho/alto).

Los huecos de planta baja no podrán contar con una anchura superior a trescientos centímetros. Los huecos en planta alta no podrán tener una anchura superior a doscientos centímetros. La separación horizontal entre estos huecos deberá ser superior a un tercio de su anchura.

No se permiten vuelos en el casco antiguo, permitiéndose únicamente la ejecución de miradores propios de la arquitectura tradicional, con un ancho máximo de un ciento cincuenta centímetros, y un vuelo inferior a cincuenta centímetros, debiendo mantener una proporción vertical.

3. Las puertas de garaje y de almacenes deberán ir pintadas en color oscuro y abrirán hacia dentro del local sin poder invadir la vía pública.

4. Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente en los siguientes materiales:

- Ladrillo cara vista similar al existente en las edificaciones antiguas en cuanto a tonos y coloración. Se prohíbe el ladrillo en color blanco.

- Mampostería de piedra caliza o granítica en tonos claros.

- Enfoscado de mortero liso en acabado con cal o pintura de colores blancos u ocre.

- Se permiten zócalos de materiales tradicionales, tales como revoco formando casetones y cantería, hasta una altura máxima de ciento cincuenta centímetros. Quedan prohibidos los zócalos realizados con plaquetas cerámicas y similares.

- El color predominante en las fachadas del casco antiguo será el ocre y sus gamas intermedias, autorizándose también en color de las piedras arenisca y caliza. Los zócalos podrán contar con otros colores distintos.

- Se podrán hacer petos de balcones en material con acabados similares a los de fachada.

- No se admiten acabados en fachada con plaquetas cerámicas o materiales similares, así como ladrillos blancos, o de dos colores.

5. El acabado de la cubierta deberá ser de teja curva, mixta o plana en color ocre o terroso, preferentemente cerámica. Únicamente se permiten azoteas o cubiertas planas ocultas a la vista de la vía



pública, por lo que deben dar en la vertiente de la cubierta hacia el interior de la parcela. En este último caso las azoteas o terrazas no podrán superar el cincuenta por ciento de la superficie de ocupación del edificio.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento. Únicamente se permiten chapas prelacadas, en color oscuro y sin reflejos en las edificaciones auxiliares de los patios de parcela.

6. Los canalones se procurará que queden ocultos en la cubierta, y las bajantes podrán ser empotradas o vistas, vertiendo preferentemente a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

7. Dentro de esta zona del casco más antiguo de la población deberá existir continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de forma que los huecos de esta planta queden delimitados por los elementos arquitectónicos propios de la edificación, y con un tratamiento uniforme del conjunto.

8. Los anuncios de los locales comerciales deberán estar integrados en el propio plano de la fachada, debiendo quedar dentro del hueco correspondiente de planta baja, prohibiéndose en el resto de las plantas.

Los rótulos no podrán ser brillantes ni de elementos plásticos, ni podrán contar con iluminación en su interior. Podrán contar con iluminación directa con luminarias que deberán quedar integradas en la composición de la fachada.

9. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de reestructuración edificatoria o urbanística, podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación contribuya al enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y cultural del municipio.

#### **89.2. ZOU.02: Ampliación casco urbano**

1. Los materiales de fachada serán los tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos podrán ir revocados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo con aparejo tradicional, los sillares de piedra y los acabados más actuales como madera o paneles o soluciones que respondan a una arquitectura más actual.

Quedan prohibidas en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillos blancos, y los de dos colores.

2. Las edificaciones podrán rematarse con cubierta inclinada o cubierta plana.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento. Únicamente se permiten chapas prelacadas, en color oscuro y sin reflejos en las edificaciones auxiliares de los patios de parcela.

3. Las puertas de garaje abrirán hacia dentro del local sin poder invadir la vía pública.

4. Los anuncios de los locales comerciales deberán estar integrados en el propio plano de la fachada, debiendo quedar dentro del hueco correspondiente de planta baja, prohibiéndose en el resto de las plantas. Se prohíben los elementos en banderola perpendicular al plano de fachada.

Los rótulos no podrán ser brillantes ni de elementos plásticos, ni podrán contar con iluminación en su interior. Podrán contar con iluminación directa con luminarias que deberán quedar integradas en la composición de la fachada.

5. Por su carácter dotacional público y representativo, los equipamientos que ocupen parcelas no edificadas o que sean el resultado de intervenciones de reestructuración edificatoria o urbanística, podrán adoptar las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación contribuya al enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y cultural del municipio.

#### **89.3. Resto de zonas residenciales o con uso mixto**

1. Los materiales de fachada serán los tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos podrán ir revocados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo con aparejo tradicional, los sillares de piedra y los acabados más actuales como madera o paneles o soluciones que respondan a una arquitectura más actual.

Quedan prohibidas en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillos blancos, y los de dos colores. Quedan prohibidos los zócalos realizados con plaquetas cerámicas y similares.

Se exceptúan las naves industriales, y agrícolas, así como los almacenes exteriores al conjunto urbano, en los que se podrá recurrir a otros materiales siempre que no sean reflectantes o brillantes.

2. Se permiten las cubiertas inclinadas o planas.

#### **89.4. Zonas industriales**

Las condiciones anteriores se exceptúan en las zonas industriales y agrícolas, así como en las construcciones exteriores al conjunto urbano, en los que se podrá recurrir a otros materiales siempre que no sean reflectantes o brillantes.

### **Artículo 90. Condiciones particulares para los inmuebles catalogados (OE)**

1. De acuerdo con el artículo 67 del RPLTAU en los inmuebles incluidos en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se deben cumplir con las siguientes determinaciones:

a) Se deberán restringir al máximo la instalación de rótulos de carácter comercial o similar en todos los elementos catalogados, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.





b) Se deberán limitar las obras de reforma parcial de plantas bajas, de los edificios catalogados, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

c) Se entenderá que la protección establecida afecta a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

d) En el caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte, requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

e) En las edificaciones catalogadas, y en los entornos de los Bienes de Interés Cultural, se deberá prever en los proyectos de rehabilitación o de nueva planta, la preinstalación de aire acondicionado en la totalidad de las edificaciones con el fin de evitar la aparición de elementos disonantes en fachada.

2. Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el catálogo del POM.

#### **Artículo 90. Cornisas y aleros (OD)**

El saliente máximo de cornisas y aleros será de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de fachada o vuelo correspondiente. Se permiten molduras e impostas en fachada con un espesor inferior a quince centímetros.

#### **Artículo 92. Medianerías y hastiales (OD)**

Cualquier medianería se deberá tratar con los acabados permitidos para las fachadas en el ámbito de aplicación de la ordenanza correspondiente. Cualquier medianería o hastial deberá quedar como mínimo revocada.

#### **Artículo 93. Movimiento de tierras (OD)**

Sólo podrán efectuarse los movimientos de tierra que sean necesarios para las obras de construcción y ajardinamiento.

Dentro del conjunto urbano y en el caso de necesitar el empleo de explosivos deberá existir una autorización especial del Organismo competente, debiéndose asegurar las condiciones de cualquier inmueble del conjunto que pueda ser afectado por las transmisiones o vibraciones que se produzcan.

#### **Artículo 94. Ajardinamiento (OD)**

Se deberá respetar el arbolado existente en los terrenos tanto de propiedad privada como pública, siempre que no sea absolutamente imposible. En las parcelas de vivienda unifamiliar se deberá tatar el espacio libre no ocupado por la edificación.

En cualquier caso se debe cumplir con Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), así como 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/515/2010, y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 95. Cerramientos de parcela (OD)**

Los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con una altura máxima de dos metros. En la parte baja se podrá colocar un cerramiento opaco de ochenta centímetros como máximo de fábrica de ladrillo visto o revocada, piedra o similar, pudiéndose suplementar el resto con elementos de cerrajería, o celosías acordes con el entorno y con arbolado o elementos de jardinería.

El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

#### **Artículo 96. Señalamiento de fincas (OD)**

Toda edificación deberá estar señalizada con el número de orden que le corresponda en función de su emplazamiento en la vía que se sitúe. El Ayuntamiento deberá ser el que establezca el modelo de señalización.

#### **Artículo 97. Anuncios, muestras y banderines (OD)**

1. Los anuncios o muestras a adosar en las fachadas de la edificación deberá situarse únicamente en la planta baja, no permitiéndose los anuncios en las plantas superiores, no pudiendo ocuparse las ventanas o balcones para tal fin. Los anuncios se colocarán dentro del hueco de fachada o en el dintel de aquel, no pudiendo tener más de ochenta centímetros de altura.

2. Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal sesenta centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30 x 20 centímetros.

3. En los edificios exclusivos con un uso de espectáculos, comercial o industrial, se podrán instalarse en la zona superior del mismo los elementos necesarios de anuncio con mayores dimensiones.

4. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de doscientos cincuenta centímetros, su saliente máximo será de ochenta centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

**Artículo 98. Toldos y marquesinas (OD)**

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de doscientos cincuenta centímetros, pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte centímetros. Su saliente podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las plazas el ancho desde la fachada será como máximo de tres metros.

2. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de dos metros y medio, debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. En las plazas las dimensiones serán libres debiéndose aprobarlas el Ayuntamiento expresamente.

**Artículo 99. Portadas, escaparates y vitrinas (OD)**

1. Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación.

2. La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea un uso comercial en aquella se deberá reflejar en el proyecto de ejecución global de la edificación. Se debe tender a mantener la verticalidad en la composición general de la edificación, buscando la proporción vertical en los huecos.

3. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará lo indicado anteriormente de forma que el edificio se comprenda como un conjunto global.

**Sección IV.5. Condiciones ambientales de edificación****Artículo 100. Condiciones generales de vertido de residuos (OD)**

1. Todas las parcelas de uso industrial y aquellas exteriores al suelo urbano consolidado deberán contar con un sistema individual o colectivo de depuración y vertido de aguas residuales que cumpla la presente normativa y esté de acuerdo con las determinaciones de la Ley de Aguas.

2. En las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores en suelo urbanizable se deberá justificar en el desarrollo urbanístico correspondiente que la red de saneamiento a la que se vierte tenga la capacidad y condiciones suficientes para asegurar las condiciones de vertido establecidas en el presente artículo.

Los proyectos de urbanización determinarán en cada unidad o sector las condiciones en que procede el vertido directo a la red municipal y cuando procede la instalación de depuradoras previas al vertido a la red municipal.

3. Con independencia de la clasificación del suelo y en tanto no se redacten planes especiales de infraestructura, o una ordenanza específica al respecto, además de las condiciones generales de la legislación vigente, las aguas residuales con carga inferior a 250 habitantes equivalentes según la siguiente tabla deberán reunir antes de su vertido las siguientes condiciones mínimas:

- 150 mg/l de materias en suspensión de cualquier tipo.
- 200 mg/l de D.B.O5.
- Ph comprendido entre 6 y 9.

4. Las equivalencias, en función del uso, se detallan en la siguiente tabla:

| Actividad      | Habitantes | Equivalencia            |
|----------------|------------|-------------------------|
| Bodega         | 1          | 7 litros vino diarios   |
| Establo vacas  | 7          | 1 cabeza vacuno         |
| Pocilga        | 3          | 1 cabeza porcino        |
| Granja avícola | 1          | 7 aves                  |
| Mataderos      | 1          | 5 kg. carne vivo diaria |
| Queserías      | 1          | 5 litros leche diarios  |

5. Cuando los vertidos sean superior a 250 habitantes equivalentes se deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

- 60 mg/l en materias en suspensión de cualquier tipo.
- 70 mg/l. de D.B.O5.
- Ph comprendido entre 6 y 9.

Se considera como único vertido a los afectos anteriores el conjunto de los situados en un radio de 250 metros.

6. Todas las instalaciones industriales están obligadas a garantizar que la calidad de las aguas que vierten cumple con los requisitos mínimos establecidos en este artículo. Para ello deberá realizar los controles periódicos necesarios.

Para el control y toma de muestras de los vertidos a la red de saneamiento, las instalaciones industriales afectadas por esta normativa, dispondrán de una arqueta de control, registrable, de libre acceso desde el exterior, situada aguas abajo del último vertido o sumidero, que deberá contar con los equipos de medición, muestreo y control necesarios.



Las instalaciones industriales que generen aguas residuales, que no se ajustan a las características especificadas en esta normativa, deberán disponer de la instalación de pretratamiento necesaria para que el agua vertida a la red general reúna las condiciones especificadas. Estará situada inmediatamente antes de la arqueta de control.

El mantenimiento de estas instalaciones y equipos son de la responsabilidad única de la industria generadora del vertido.

La autorización del vertido a la red general corresponde al Ayuntamiento quien, previa solicitud del interesado, podrá concederla incluyendo, si fuera preciso, limitaciones referentes a la calidad del agua, caudal y horario de vertido, así como las referentes a las condiciones que deban cumplir las instalaciones de pretratamiento y control, y al programa de muestreo y medición. Esta autorización será revisada cada cinco años. Las instalaciones industriales que se encuentran afectadas por esta normativa deberán solicitar, en el momento de la solicitud de la licencia de apertura, en documento aparte, el vertido de las aguas residuales a la red general de saneamiento.

7. Se consideran vertidos prohibidos los siguientes:

a) Mezclas explosivas. Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar ignición o explosiones. En ningún momento, mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de

Saneamiento deberán indicar valores superiores al 5 por ciento del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada no deberá superar en un 10 por ciento al citado límite.

Se prohíben expresamente: Los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

b) Residuos sólidos o viscosos. Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

Se incluyen los siguientes: Grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, desechos de papel, madera, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua, aceite, emulsiones, agentes espumantes y, en general, todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.

c) Materias colorantes. Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines que, incorporados a las aguas residuales, las colorean de tal forma que no puedan eliminarse con ninguno de los procesos de tratamientos usuales que se emplean en las estaciones depuradoras de aguas residuales.

d) Residuos corrosivos. Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías.

Se incluyen los siguientes: Ácidos clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético y láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

e) Residuos tóxicos y peligrosos. Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial, los siguientes:

1. Acenafteno.
2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acrolín).
4. Aldrina (Aldrín).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos.
7. Benceno.
8. Bencidina.
9. Berilio y compuestos.
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordán (Chlordane).
12. Clorobenceno.
13. Cloroetano.
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.



17. Cobalto y compuestos.
  18. Dibenzofuranos policlorados.
  19. Diclorodifeniltricloroetano y meta-bolitos (DDT).
  20. Diclorobencenos.
  21. Diclorobencidina.
  22. Dicloroetilenos.
  23. 2,4-Diclorofenol.
  24. Dicloropropano.
  25. Dicloropropeno.
  26. Dieldrina (Dieldrín).
  27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
  28. Dinitrotolueno.
  29. Endosulfán y metabolitos.
  30. Endrina (Endrín) y metabolitos.
  31. Éteres halogenados.
  32. Etilbenceno.
  33. Fluoranteno.
  34. Ftalatos de éteres.
  35. Halometanos.
  36. Heptacloro y metabolitos.
  37. Hexaclorobenceno (HCB).
  38. Hexaclorobutadieno (HCBD).
  39. Hexaclorocicloexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
  40. Hexaclorociclopentadieno.
  41. Hidrazobenceno (Diphenylhydrazine).
  42. Hidrocarburos aromáticos polinu-clears (PAH).
  43. Isoforona (Isophorone).
  44. Molibdeno y compuestos.
  45. Naftaleno.
  46. Nitrobenceno.
  47. Nitrosaminas.
  48. Pentaclorofenol (PCP).
  49. Policlorado, bifenilos (PCB's).
  50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
  51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
  52. Tetracloroetileno.
  53. Talio y compuestos.
  54. Teluro y compuestos.
  55. Titanio y compuestos.
  56. Tolueno.
  57. Toxafeno.
  58. Tricloroetileno.
  59. Uranio y compuestos.
  60. Vanadio y compuestos.
  61. Vinilo, cloruro de.
  62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo al medio ambiente o la salud humana.
  63. Derivados del petróleo.
8. Se consideran como gases nocivos, los residuos que produzcan gases en la atmósfera del alcantarillado, colectores o emisarios en concentraciones superiores a:

| Tipo de gas         | Concentración cc/m3 aire |
|---------------------|--------------------------|
| Monóxido carbono CO | 100                      |
| Cloro Cl2           | 1                        |
| Sulfídrico Sh2      | 20                       |
| Cianhídrico CNH     | 10                       |





Los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación son los siguientes:

| Parámetro               | Cantidad                 |
|-------------------------|--------------------------|
| Temperatura             | <40°C                    |
| Ph intervalo permisible | 6-9 unidades             |
| Conductividad           | 500 $\mu\text{Scm}^{-1}$ |
| Solidos en suspension   | 1.000 mg L-1             |
| Aceites y grasas        | 100 mg L-1               |
| Dbo5                    | 1.000 mg L-1             |
| Dqo                     | 1.750 mg L-1             |
| Aluminio                | 20 mg L-1                |
| Arsenico                | 1 mg L-1                 |
| Bario                   | 20 mg L-1                |
| Boro                    | 3 mg L-1                 |
| Cadmio                  | 0,50 mg L-1              |
| Cianuros                | 5 mg L-1                 |
| Cobre                   | 3 mg L-1                 |
| Cromo total             | 5 mg L-1                 |
| Cromo hexavalente       | 3 mg L-1                 |
| Estaño                  | 2 mg L-1                 |
| Fenoles totales         | 2 mg L-1                 |
| Fluoruros               | 15 mg L-1                |
| Hierro                  | 10 mg L-1                |
| Manganeso               | 2 mg L-1                 |
| Mercurio                | 0,10 mg L-1              |
| Niquel                  | 10 mg L-1                |
| Plata                   | 0,10 mg L-1              |
| Plomo                   | 1 mg L-1                 |
| Selenio                 | 1 mg L-1                 |
| Sulfuros                | 5 mg L-1                 |
| Toxicidad               | 25 Equitox m-3           |
| Zinc                    | 5 mg L-1                 |

#### Artículo 101. Condiciones para los residuos sólidos (OD)

1. Queda prohibido depositar los residuos sólidos fuera de los lugares habilitados expresamente por el Ayuntamiento para este fin.
2. Cualquier actuación urbanizadora deberá prever los lugares habilitados y los recipientes correspondientes para cumplir tal fin, a través de la correspondiente gestión de residuos.

#### Artículo 102. Condiciones de las emisiones gaseosas (OD)

Las emisiones o emanaciones gaseosas se deberán efectuar por chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura se deberá ajustar al vigente Código Técnico de la Edificación. Las condiciones de emisión deberán cumplir la legislación sectorial existente al respecto.

#### Artículo 103. Niveles sonoros (OD)

Los niveles admitidos serán los marcados en la normativa vigente en función de los usos pormenorizados. Por este motivo se deberá cumplir con la siguiente legislación:

- Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido (BOE 18 de noviembre de 2003) y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental (BOE 17 de diciembre de 2005).

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. (BOE 23 de octubre de 2007).

- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 23 de octubre de 2007).



- Corrección de errores del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 20 de diciembre de 2007).

- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 18 de octubre de 2008).

2. En el caso de que el Ayuntamiento considere necesario redactar una ordenanza sobre normas de protección acústica se deberá ajustar a la Resolución de 23 de abril de 2002 de la Consejería de Agricultura y medio Ambiente (DOCM 2 de mayo de 2002), por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal.

#### Artículo 104. Niveles de vibraciones

1. Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, no se permite el anclaje de maquinaria o de los soportes de la misma en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. Los apoyos deberán realizar en juntas antivibratorias.

2. Los valores máximos tolerables de vibraciones son los siguientes:

| Tipo de zona                                 | Vibraciones pals |
|--|------------------|
| Máxima profundidad elemento generador        | < 30             |
| Límite recinto donde esta elemento generador | < 17             |
| Fuera de recinto, en la vía pública          | < 5              |

#### Artículo 105. Medidas de la Memoria Ambiental

1. Se deben establecer como medidas medioambientales las recogidas en la Evaluación Ambiental.

Preliminar. En especial se debe tener en cuenta la medida vinculante décima de forma que los proyectos que desarrollen el POM deberán contar con estudios sobre afección al paisaje y establecer medidas para la adecuación de los nuevos crecimientos al entorno.

Especial atención cabe destacar en el desarrollo del polígono industrial, al situarse en una zona de gran visibilidad respecto al entorno.

2. Evaluación ambiental de las actuaciones. Las actuaciones que desarrollen el POM deberán tener en cuenta toda la legislación de aplicación vigente que le afecte, ambiental y sectorial, además de la normativa comunitaria que sea de aplicación, prestando especial atención a aquellas actuaciones que puedan estar afectadas por la normativa de evaluación ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

3. Control ambiental de las actividades a instalarse. Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente (incluyendo el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y la normativa concurrente), prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

#### Artículo 106. Otras medidas ambientales

##### 106.1. Protección de la hidrología

1. Los desarrollos de las unidades y sectores ubicados en zonas de policía de los cauces del arroyo de El Carpio y Valdelobos deberán obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello deberán aportar un estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Este estudio aportará planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los posibles arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

Igualmente las obras de paso sobre los cauces, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación, debiendo considerar como criterios de diseño el respetar las dimensiones de dichos cauces y no provocar fuertes estrechamientos, comprobado su capacidad de desagüe en régimen de avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno.

En los proyectos de urbanización, para la obtención de la autorización correspondiente, en el caso de que las futuras redes sean separativas, se deberá indicar los puntos de vertido de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del



aumento de caudales circundantes por los cauces, en régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. En dichos proyectos se deberá incluir planos donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

2. Las actuaciones a desarrollar deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, planificando, en fase de proyecto, las medidas que permitan reducir las afecciones a la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución. Asimismo se evitará la realización de vertidos de cualquier tipo en los cauces, zonas húmedas y áreas topográficamente deprimidas, con especial hincapié en balsas, charcas, aguazales y lechos de escorrentía estacional, siendo irrelevante que, en el momento del vertido, transporten o no agua. Si para ello fuese necesario se construirán barreras físicas formadas por balas de paja aseguradas con estacas que actuarán como filtro y muro de contención. Si fuera necesario se realizarán las correspondientes labores para la impermeabilización de las áreas de trabajo.

3. En previsión de posibles fugas, las zonas donde se sitúen los depósitos de almacenamiento de lubricantes y combustibles, o se realicen las tareas de repostaje y cambios de aceite, deberán tener el pavimento impermeabilizado con lámina de polietileno de alta densidad, de un espesor mínimo de 15 mm, y disponer del equipo de bombeo necesario para, en caso de fugas o vertidos accidentales, proceder a su recogida y almacenamiento.

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

#### **106.2. Ahorro de agua**

Se prevén las siguientes medidas:

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

- 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 la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

- Se recomienda que para evitar sedimentación en la red de abastecimiento, la velocidad mínima de circulación del agua deba ser de 0,5 m/s y además se procurará el correcto mantenimiento de la red, accionando periódicamente los desagües que se sitúan en los puntos bajos de la misma con el objeto de evacuar los sedimentos que pudieran acumularse.

- En los nuevos desarrollos se deberá crear una red separativa de aguas pluviales y fecales con el objeto de poder tratar y reutilizar el agua de una forma adecuada.

- En lo que respecta a la instalación de agua potable las edificaciones contarán con:

- Contadores individuales de agua para cada local o vivienda.

- En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada local.

- Todas las instalaciones de edificios con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a la normativa vigente.

#### **106.3. Diseño de zonas verdes**

La ubicación de las zonas verdes no debe tratarse como meras áreas residuales sino situarse de tal forma que sirvan para integrar paisajísticamente los nuevos crecimientos con el entorno.

En general se recomienda seguir criterios de xerojardinería, utilizar especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y escaso mantenimiento, árboles autóctonos, naturalizados o incluso algunos puramente ornamentales siempre que tengan escasas necesidades hídricas y bajos requisitos de mantenimiento. También se proponen arbustos autóctonos para fomentar la diversidad de estratos. Ello debe concretarse en el correspondiente proyecto de jardinería, que deberá analizar los siguientes aspectos:

- Elección de especies vegetales que se adapten lo mejor posible a las condiciones del lugar, clima, suelo, etcétera. Pueden ser especies autóctonas o bien aclimatadas.

- Sistema de riego automatizado y optimizado, mediante programadores de riego e instalaciones gota a gota.

- Elección de especies de bajo consumo hídrico y empleo de otros elementos cobertores de superficies como, gravas, áridos, cortezas de pino, etcétera.

- Empleo de acolchado o mulching. Impide la evaporación del agua del suelo e impide que salgan malas hierbas, con lo que se reduce el mantenimiento.

- Se establecerán buenos drenajes a cada una de las plantas.

- La utilización de productos químicos se evitará, excepto en los casos que sea estrictamente necesario. Favoreciendo así la presencia de pequeños animales que establezcan una lucha biológica.

- Se emplearán abonos de liberación lenta mejor que los muy solubles. Duran más tiempo en el suelo y se pierde menos en profundidad arrastrados por el agua, resultando más económicos a la larga. Se aportarán también abonos orgánicos en lugar de los químicos como estiércol, compost casero, turba, mantillo, guano, etcétera.

Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:



- Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica.
  - Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego.
  - Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad.
  - Las nuevas zonas verdes se regarán siempre que sea posible con aguas recicladas y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.
  - Solo en casos extremos se utilizarán caudales procedentes de la red de abastecimiento.
- En relación con las condiciones de implantación del arbolado en el viario se indican los siguientes criterios:
- Las plantaciones se deberán realizar de modo que no afecten a las infraestructuras de la urbanización ni a las propias edificaciones.
  - La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto. La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de dos metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura > 15 metros y copa > 4 metros) necesitan un mínimo de tres metros y medio.
  - En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.
  - Ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de treinta metros, visto desde el punto de vista del conductor.
  - Para árboles en alineación se respetarán como mínimo, las siguientes distancias: o Árboles de porte pequeño y porte columnar, entre cuatro y seis metros.
  - Árboles de porte mediano, entre seis y ocho metros.
  - Árboles de porte grande, entre ocho y doce metros.

#### 106.4. Especies vegetales recomendadas.

Se establecen las siguientes especies autóctonas:

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Acer campestre                        | Lifhadora fruficosa           |
| Acer hispanicum                       | Lonicera sp.                  |
| Acer monspessulanum                   | Myrfus communis               |
| Arbutus unedo                         | Nerium oleander               |
| Arfemisia sp.                         | Olea europaea subsp. europaea |
| Asparagus albus                       | Phyllyrea angusfifolia        |
| Atriplex halimus                      | Pinus pinea                   |
| Berberis vulgaris                     | Pinus halepensis              |
| Buxus sempervirens                    | Pisfacea lenfiscus            |
| Cercis siliquasfrum                   | Platanus hispanica            |
| Cerafonia silicua                     | Populus nigra                 |
| Cisfus sp.                            | Populus alba                  |
| Colufea hispanica                     | Prunus sp.                    |
| Coronilla juncea                      | Quercus coccifera             |
| Crafaegus monogyna                    | Quercus ilex                  |
| Cyfisus sp.                           | Quercus suber                 |
| Daphne gnidium                        | Retama sphaerocarpa           |
| Ephedro fragilis                      | Rhamnus sp.                   |
| Ephedra nebrodensis                   | Rosa sp                       |
| Euonymus europaeus                    | Rosmarinus officinalis        |
| Ficus carica                          | Ruscus aculeafus              |
| Fraxinus angusfifolia                 | Salsola vermiculada           |
| Genisfa sp.                           | Sanfolina rosmarinifolia      |
| Gypsophila sfrufhium subsp. Sfrufhium | Tamarix africana,             |
| Hedera helix                          | Tamarix gallico               |
| Helichriysum sfoechas                 | Tilia plafyphyllos            |
| Jasminum fruficans                    | Thymus sp.                    |
| Juniperus oxycedrus subsp. Badia      | Ulmus minor                   |
| Lavandula sp.                         | Vitis vinifera                |
| Ligusfrum vulgare                     | Viburnum sp                   |





## Título V. Regulación del suelo urbano

### Sección V.1. Ordenanzas particulares en suelo urbano

#### Artículo 107. Ordenanzas (OE)

1. Se prevén diez ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas, que se incluyen individualmente, se refieren a las diversas zonas del suelo clasificado como urbano en el presente POM, y son las siguientes:

- 1. Casco urbano: Grado 1º y 2º.
- 2. Ampliación casco urbano.
- 3. Industrial.
- 4. Unidades de actuación residenciales.
- 5. Ensanche residencial.
- 6. Dotacional de equipamiento.
- 7. Zonas verdes.
- 8 Red viaria.
- 9. Infraestructuras.
- 10. Terciario.

2. Serán de aplicación directa en los terrenos y solares en los que no se hayan definido unidades de actuación en el presente POM, o cuando se hayan desarrollado dichas unidades a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. En las zonas delimitadas como Unidades de Actuación, por el presente POM, se deberán aplicar las ordenanzas específicas, si bien se deberán desarrollar las zonas a través del procedimiento que se establece en las determinaciones concretas de cada una de las unidades.

4. En las zonas delimitadas como sector de suelo urbanizable se deberá establecer las ordenanzas específicas de aplicación en el correspondiente Plan Parcial de acuerdo con las determinaciones que al respecto se establecen en el artículo correspondiente de este tipo de suelo, las cuales se podrán referenciar a estas ordenanzas de suelo urbano.

5. La ZOU.01 es zona de suelo urbano no consolidado en aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

6. En la aplicación de cualquier de las ordenanzas se deberá justificar el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, de acuerdo con la legislación vigente.

#### Plan de ordenación municipal de El Carpio De Tajo

##### Ordenanza 1. Casco urbano

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos. En esta zona se proponen dos grados:

- El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado (SUC).
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento (SUNC).

(OE) Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

Esta cesión se materializará por la técnica de transferencias de aprovechamiento. Además deberá cederse el 5% del aprovechamiento sobre el incremento, haciendo constar que cuando la edificabilidad sea inferior a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se contabilizará como 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el cálculo del incremento.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

| Condiciones de volumen    |  |
|---------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)       | 100 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM, siempre que su construcción permita albergar una vivienda que cumpla la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad. |
| Ocupación máxima (OD)     | 100 % en la franja comprendida entre la alineación oficial y el fondo máximo edificable. En el resto se permite únicamente la ocupación bajo rasante.  |
| Densidad poblacional (OE) | 3 habitantes por vivienda.   |
| Densidad poblacional (OE) | 125 habitantes por hectárea.   |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Edificabilidad máxima parcela (OE) | 1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie neta de parcela. El uso residencial no podrá superar 1,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable.   |
| Altura máxima S/R (OD)             | Según planos de ordenación: - B+2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, en las calles mayores de 12,00 metros de anchura. - B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, en las calles menores de 12,00 metros de anchura. Se permite el espacio bajo cubierta en las condiciones de la normativa general.   |
| Altura máxima B/R (OD)             | 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.  |
| Construcciones auxiliares (OD)     | En los patios interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, con un máximo del 30% de la zona exterior al fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,50 metros, con obligación de tratar como fachada las medianerías en los casos de construcciones a linderos, respetando en todos los supuestos las condiciones estéticas y no pudiendo tener animales en dichos espacios. Estas edificaciones computarán a todos los efectos. |
| Retranqueos (OD)                   | Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de la vía pública, y a las interiores de la manzana. Se aplicarán las distancias del Código Civil  |
| Frente fachada (OD)                | 8 metros a efectos de nuevas parcelaciones.  |
| Fondo máximo (OD)                  | Según artículo 71 de la normativa general.   |
| Aparcamientos (OE)                 | 1,00 plazas por cada 200 m <sup>2</sup> c dentro de la parcela. Se exige del cumplimiento del aparcamiento en los solares inferiores a 150 m <sup>2</sup> de superficie y en los casos establecidos con carácter general en la normativa POM.  |

| Tipología de edificación (OE)     | Categoría             |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Edificación alineada a vial (EAV) | Manzana cerrada (EMC) |

| Uso mayoritario (OE) |  |
|----------------------|--|
| Uso global           | Residencial R  |
| Uso pormenorizado    | Residencial Plurifamiliar (RP). Residencial Unifamiliar (RU) Comunitario (RC), Protección Pública (P). |

| Usos compatibles (OD)   |   |  |
|---|---|--|
| Uso global  | Uso pormenorizado   |  |
| Terciario (T)   | Comercial (TC)  | En planta baja o en edificio completo.   |
|   | Hotelero (TH)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.   |
|   | Oficinas (TO)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.   |
|   | Recreativo (TR)   | En planta baja, o en edificio completo.  |
| Garaje (G)  | Garaje (G)  | En plantas sótano o baja, o en edificio completo.  |
| Dotacional (D)  | Educativo (DEDU)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.   |
|   | Cultural (D-CU-DE)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.   |
|   | Administrativo (DAI)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.   |
|   | Sanitario (DSA)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.   |
|   | Infraestruc (DEIS)  | Bajo y sobre rasante.  |
| Industrial (I)  | Productivos (IP)  | Los existentes, y los que tengan una potencia inferior a diez CV, con una sonoridad inferior a treinta decibelios.   |
|   | Almacenaje (IA)   | En planta baja o en edificio completo.<br>Los existentes, y los que tengan una potencia inferior a diez CV, con una sonoridad inferior a treinta decibelios. |
|   | Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etcétera. |  |
| Usos prohibidos   |   |  |
| 1. Los no contemplados anteriormente.                                       |   |  |
| 2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes. |   |  |



|  |
|--|
| 3. Los usos industriales productivos (IP), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez CV., con una sonoridad inferior a treinta decibelios.   |
| 4. Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez CV., con una sonoridad inferior a treinta decibelios. |

| Forma de actuación (OE)            |   |
|------------------------------------|---|
| Suelo urbano consolidado (SUC)     | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.  |
| Suelo urbano no consolidado (SUNC) | De conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m <sup>2</sup> c/1m <sup>2</sup> s. Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, o en aquellos que se pretenda la apertura de nuevos viales, se deberá redactar el correspondiente Plan Especial que defina la ordenación detallada y establezca las cesiones correspondientes según la legislación vigente. |

| Condiciones estéticas (OD)                         |
|--|
| Artículo 89.1 de las normas generales de estética. |

| Edificios protegidos o edificaciones situadas en ámbitos de protección   |
|--|
| 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM   |
| 2. Fachadas de fábrica de ladrillo de era o tejar, mampostería, encalado y revoco natural. Se prohíben las pinturas plásticas.   |
| 3. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.  |
| 4. Cubiertas inclinadas de teja curva vieja. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.  |
| 5. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio antes de su otorgamiento. |
| 6. Se prohíbe la colocación de elementos disonantes tales como unidades exteriores de climatización, antenas u otros que puedan distorsionar la imagen urbana, en fachadas y cubiertas con vistas a la vía pública.  |

| Zona de actuación         |
|---------------------------|
| ZOU.01. Zona casco urbano |

### Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo

#### Ordenanza 2. Ampliación Casco Urbano

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

| Condiciones de volumen    |  |
|---------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)       | 150 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM, siempre que su construcción permita albergar una vivienda que cumpla la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad. |
| Ocupación máxima (OD)     | 100 % en la franja comprendida entre la alineación oficial y el fondo máximo edificable. En el resto se permite únicamente la ocupación bajo rasante.  |
| Densidad poblacional (OE) | 3 habitantes por vivienda.   |
| Densidad poblacional (OE) | 80 habitantes por hectárea.  |



|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Edificabilidad máxima parcela (OE) | 1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie neta de parcela. El uso residencial no podrá superar 0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable.   |
| Altura máxima S/R (OD)             | B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.  |
| Altura máxima B/R (OD)             | 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.  |
| Construcciones auxiliares (OD)     | En los patios interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, con un máximo del 30% de la zona exterior al fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,50 metros, con obligación de tratar como fachada las medianerías en los casos de construcciones a linderos, respetando en todos los supuestos las condiciones estéticas y no pudiendo tener animales en dichos espacios. Estas edificaciones computarán a todos los efectos. |
| Retranqueos (OD)                   | Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de la vía pública, y a las interiores de la manzana. Se aplicarán las distancias del Código Civil  |
| Frente mínimo fachada (OD)         | 8 metros a efectos de nuevas parcelaciones.  |
| Fondo máximo (OD)                  | Según artículo 71 de la normativa general.   |
| Aparcamientos (OE)                 | 1,00 plazas por cada 200 m <sup>2</sup> c dentro de la parcela. Se exige del cumplimiento del aparcamiento en los solares inferiores a 150 m <sup>2</sup> de superficie y en los casos establecidos con carácter general en la normativa POM.  |

| Tipología De Edificación (OE)      | Categoría             |
|------------------------------------|-----------------------|
| Edificación alineada a vial (EAV ) | Manzana cerrada (EMC) |

| Uso mayoritario (OE)   |   |   |
|--|---|---|
| Uso global   | Residencial R   |   |
| Uso pormenorizado  | Residencial Plurifamiliar (RP). Residencial Unifamiliar (RU) Comunitario (RC), Protección Pública (P).  |   |
| Usos compatibles (OD)  |   |   |
| Uso global   | Uso pormenorizado   |   |
| Terciario (T)  | Comercial (TC)  | En planta baja o en edificio completo.  |
|  | Hotelero (TH)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|  | Oficinas (TO)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|  | Recreativo (TR)   | En planta baja, o en edificio completo.   |
| Garaje (G)   | Garaje (G)  | En plantas sótano o baja, o en edificio completo.   |
| Dotacional (D)   | Educativo (DEDU)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|  | Cultural (D-CU-DE)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|  | Administrativo (DAI)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|  | Sanitario (DSA)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|  | Infraestruc (DEIS)  | Bajo y sobre rasante.   |
| Industrial (I)   | Productivos (IP)  | Los existentes, y los que tengan una potencia inferior a diez CV, con una sonoridad inferior a treinta decibelios.  |
|  | Almacenaje (IA)   | En planta baja o en edificio completo. Los existentes, y los que tengan una potencia inferior a diez CV, con una sonoridad inferior a treinta decibelios. |
|  | Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etcétera. |   |
| Usos prohibidos  |   |   |
| 1. Los no contemplados anteriormente.  |   |   |
| 2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.  |   |   |
| 3. Los usos industriales productivos (IP), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez CV., con una sonoridad inferior a treinta decibelios.   |   |   |
| 4. Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez CV., con una sonoridad inferior a treinta decibelios. |   |   |





| Forma de actuación (OE)        |  |
|--------------------------------|--|
| Suelo urbano consolidado (SUC) | Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección. |

| Condiciones estéticas (OD)                         |
|--|
| Artículo 89.2 de las normas generales de estética. |

| Zona de actuación                     |
|---------------------------------------|
| ZOU.02. Zona Ampliación casco urbano. |

**Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo**  
**Ordenanza 3. Municipal**

| Condiciones de volumen             |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| Parcela mínima (OD)                | 250 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se permiten parcelas de menor superficie dentro de la misma manzana en agrupación conjunta de parcelas.  |   |
| Ocupación máxima (OD)              | 80 %  |   |
| Altura máxima S/R(OD)              | 2 plantas. 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.                                     |   |
| Altura máxima B/R (OD)             | 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.  |   |
| Edificabilidad máxima parcela (OE) | 1,00 m2/m2, para uso industrial sobre parcela neta.<br>0,20 m2/m2, en entreplanta para oficinas sobre parcela neta.   |   |
| Edificabilidad máxima SUB (OE)     | 0,70 m2/m2 sobre la superficie del sector. Se permite el uso compatible terciario en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total construido.   |   |
| Retranqueos (OD)                   | En parcelas mayores de 1.000 m2, 5 metros a la alineación de fachada, que se podrá utilizar como zona de aparcamiento. En parcelas inferiores no se establece. Se aplicarán las distancias del Código Civil |   |
| Frente mínimo fachada (OD)         | 8 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones.   |   |
| Frente máximo fachada (OD)         | No se establece.  |   |
| Fondo máximo (OD)                  | No se establece.  |   |
| Aparcamientos (OE)                 | Los aparcamientos se ajustarán a lo establecido en el artículo 21 del RPLOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.                            |   |
| Tipología de edificación (OE)      | Categoría   |   |
| Edificación aislada (EA)           | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)  |   |
| Uso mayoritario (OE)               |   |   |
| Uso global                         | Industrial I  |   |
| Uso pormenorizado                  | Industrial Almacenaje (IA). Industrial Productivo (IP)  |   |
| Usos compatibles (OD)              |   |   |
| Uso global                         | Uso pormenorizado   |   |
| Residencial (R)                    | Vinculada a la Industria con menos de 120 m2 construidos.   |   |
| Terciario (T)                      | Comercial (TC)  | En planta baja o en edificio completo.            |
|                                    | Oficinas (TO)   | En planta baja, alta o en edificio completo.      |
|                                    | Hotelero (TH)   | En edificio completo.                             |
|                                    | Recreativo (TR)   | En planta baja, alta o en edificio completo.      |
|                                    | La superficie total construida de los usos terciarios no podrá superar el 50% del total construido en el sector.  |   |
| Garaje (G)                         | Garaje (G)  | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |



|  |   |  |
|--|---|--|
| Dotacional (D)   | Educativo (DEDU)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|  | Cultural (D-CU-DE)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|  | Administrativo (DAI)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|  | Sanitario (DSA)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|  | Infraestruc (DEIS)  | Bajo y sobre rasante.                                    |
| Usos prohibidos  |   |  |
| Residencial no vinculado a la industria.                     |   |  |
| Forma de actuación   |   |  |
| Solar  | Directamente con urbanización de la zona de afección.   |  |
| Unidades- sectores   | Programa Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y las determinaciones de las fichas correspondientes |  |
| Condiciones estéticas (OD)                                   |   |  |
| 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM     |   |  |
| 2. Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro. |   |  |

| <b>Zona de actuación</b>                               |
|--|
| ZOU.03 y ZOU.06. Parcelas y sectores de uso industrial |

**Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo****Ordenanza 4. Unidades de actuación residenciales**

(OE) Es de aplicación en las unidades de actuación en suelo urbano.

| <b>Condiciones de volumen</b>    |   |
|----------------------------------|---|
| Parcela mínima (OD)              | 150 m2  |
| Densidad poblacional (OE)        | 100 habitantes por hectárea.  |
| Densidad máxima (OE)             | 2,50 habitantes en vivienda de protección, o por cada 125 m2 contruidos.<br>3,00 habitantes en vivienda libre, o por cada 150 m2. |
| Altura máxima S/R (OD)           | B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.   |
| Altura máxima B/R (OD)           | 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.  |
| Edificabilidad neta parcela (OE) | Se determinará en el planeamiento de desarrollo.  |
| Edificabilidad máxima UA (OE)    | 0,50 m2/m2  |
| Ocupación máxima (OD)            | 80 % sobre parcela neta   |
| Retranqueos (OD)                 | Se aplicarán las distancias del Código Civil  |
| Frente mínimo fachada (OD)       | 6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.   |
| Fondo máximo (OD)                | No se establece.  |
| Aparcamientos (OE)               | Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 contruidos.                                  |

| <b>Tipología de edificación (OE)</b> | <b>Categoría</b>                                 |
|--------------------------------------|--|
| Edificación alineada a vial (EAV )   | Manzana abierta (EMA)                            |
| Edificación aislada (EA)             | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA) |

| Uso mayoritario (OE)  |  |   |
|-----------------------|--|---|
| Uso global            | Residencial R  |   |
| Uso pormenorizado     | Residencial Unifamiliar (RU), Protección Pública (P) |   |
| Usos compatibles (OD) |  |   |
| Uso global            | Uso pormenorizado                                    |   |
| Residencial (R)       | Comunitario (RC)                                     | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo |
|                       | Plurifamiliar (RP)                                   | En edificio completo                                    |



|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Terciario (T)                         | Comercial (TC)   | En planta baja o en edificio completo.                   |
|                                       | Hotelero (TH)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|                                       | Oficinas (TO)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|                                       | Recreativo (TR)  | En planta baja, o en edificio completo.                  |
|                                       | La superficie total construida de los usos terciarios no podrá superar el 20% del total construido en la unidad. |  |
| Garaje (G)                            | Garaje (G)   | En plantas sótano o baja, o en edificio completo.        |
| Dotacional (D)                        | Educativo (DEDU)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|                                       | Cultural (D-CU-DE)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|                                       | Administrativo (DAI)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|                                       | Sanitario (DSA)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. |
|                                       | Infraestruc (DEIS)   | Bajo y sobre rasante.                                    |
| <b>Usos prohibidos</b>                |  |  |
| 1. Los no contemplados anteriormente. |  |  |

| <b>Forma de actuación</b> |  |
|---------------------------|--|
| Unidades                  | Programa Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes. |

| <b>Condiciones estéticas (OD)</b>                       |
|---|
| 1. Las establecidas en los artículos generales del POM. |
| 2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.         |

| <b>Zona de actuación</b>                     |
|--|
| ZOU.04. Unidades de actuación residenciales. |

### Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo

#### Ordenanza 5. Ensanche residencial

(OE) Es de aplicación en los sectores a desarrollar.

| <b>Condiciones de volumen</b>    |  |
|----------------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)              | Se definirá en el correspondiente plan parcial.  |
| Densidad poblacional (OE)        | 77 habitantes por hectárea.  |
| Densidad máxima (OE)             | 2,50 habitantes en vivienda de protección, o por cada 125 m2 construidos.<br>3,00 habitantes en vivienda libre, o por cada 150 m2. |
| Altura máxima S/R (OD)           | B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.  |
| Altura máxima B/R (OD)           | 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.   |
| Edificabilidad máxima (OE)       | 0,50 m2/m2. sobre superficie sector.   |
| Edificabilidad neta parcela (OE) | Se determinará en el planeamiento de desarrollo.   |
| Parcela mínima (OD)              | Se determinará en el planeamiento de desarrollo.   |
| Ocupación máxima (OD)            | 80 % sobre parcela neta  |
| Retranqueos (OD)                 | Se aplicarán las distancias del Código Civil   |
| Frente mínimo fachada (OD)       | 6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.  |
| Fondo máximo (OD)                | No se establece.   |
| Aparcamientos (OE)               | Los aparcamientos se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del RPLOTAU.   |

| <b>Tipología de edificación (OE)</b> | <b>Categoría</b>                                 |
|--------------------------------------|--|
| Edificación alineada a vial (EAV)    | Manzana abierta (EMA)                            |
| Edificación aislada (EA)             | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA) |

| <b>Uso mayoritario (OE)</b> |  |
|-----------------------------|--|
| Uso global                  | Residencial R  |
| Uso pormenorizado           | Residencial Unifamiliar (RU), Protección Pública (P) |



| Usos compatibles (OD)                 |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| Uso global                            | Uso pormenorizado  |   |
| Residencial (R)                       | Comunitario (RC)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo   |
|                                       | Plurifamiliar (RP)   | En edificio completo, se permite este uso en un porcentaje inferior al 30% de la superficie total construido. |
| Terciario (T)                         | Comercial (TC)   | En planta baja o en edificio completo.  |
|                                       | Hotelero (TH)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                                       | Oficinas (TO)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                                       | Recreativo (TR)  | En planta baja, o en edificio completo.   |
|                                       | Artesanal  | En planta baja o en plantas altas.  |
|                                       | La superficie total construida de los usos terciarios no podrá superar el 15% del total construido en la unidad. |   |
| Garaje (G)                            | Garaje (G)   | En plantas sótano o baja, o en edificio completo.   |
| Dotacional (D)                        | Educativo (DEDU)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                                       | Cultural (D-CU-DE)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                                       | Administrativo (DAI)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                                       | Sanitario (DSA)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                                       | Infraestruc (DEIS)   | Bajo y sobre rasante.   |
| Usos prohibidos                       |  |   |
| 1. Los no contemplados anteriormente. |  |   |

| Forma de actuación  |  |
|---------------------|--|
| Unidades y sectores | Programa Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes. |

| Condiciones Estéticas (OD)                              |
|---|
| 1. Las establecidas en los artículos generales del POM. |

| Zona de Actuación               |
|---------------------------------|
| ZOU.05. Sectores residenciales. |

**Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo**  
**Ordenanza 6. Dotacional de equipamiento (DE)**

| Condiciones de volumen      |  |
|-----------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)         | No se establece  |
| Altura máxima S/R (OD)      | 3 plantas, equivalentes a 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria. |
| Altura máxima B/R (OD)      | 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.  |
| Edificabilidad parcela (OE) | No se establece en el dotacional público. 2,00 m2/m2 sobre superficie neta de parcela en dotacional privado.   |
| Ocupación máxima (OD)       | 100 %  |
| Retranqueos (OD)            | Se aplicarán las distancias del Código Civil   |
| Frente mínimo fachada (OD)  | 8 metros.  |
| Fondo máximo (OD)           | No se establece.   |
| Aparcamientos (OE)          | Una plaza por cada 200 m2 construidos  |

| Tipología de edificación (OE)           | Categoría  |
|---|--|
| Edificación alineada a vial (EAV )      | Manzana cerrada (EMC)                            |
| Edificación aislada (EA)                | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA) |
| Edificación tipológica específica (ETE) |  |



| Uso global (OE)                                |  |   |
|--|--|---|
| Dotacional de Equipamiento (DE)                |  |   |
| Uso pormenorizado                              | Garaje DC  | En plantas sótano o baja, o en edificio completo. |
|  | Educativo DEDU   | En plantas baja altas o en edificio completo.     |
|  | Cultural D-CU-DE   | En plantas baja altas o en edificio completo.     |
|  | Administrat DAI  | En plantas baja altas o en edificio completo.     |
|  | Sanitario DSA  | En plantas baja altas o en edificio completo.     |
|  | Infraestructuras (DEIS)  | Bajo y sobre rasante.                             |
|  | Todos los usos dotacionales permitidos en el TRLOTAU y RPLOTAU, como el equipamiento público residencial, para jóvenes, mujeres maltratadas... |   |
| Usos compatibles (OD)                          |  |   |
| Residencial                                    | Vinculada a la Industria con menos de 100 m2 construidos.  |   |
| Comercial TC                                   | Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total, o en edificio completo.   |   |
| Hotelero TH                                    | En edificio completo.  |   |
| Oficinas TO                                    | Vinculada a la industria con menos del 25 % de la superficie total.  |   |
| Recreativo TR                                  | En planta baja, o en edificio completo.  |   |
| Usos prohibidos (OD)                           |  |   |
| Los no contemplados en la legislación vigente. |  |   |

| Forma de actuación   |   |
|--|---|
| Solar  | Directamente en los suelos calificados para ello. |
| Existe la posibilidad de enajenación del vuelo y del subsuelo, en los términos establecidos en la legislación vigente. |   |

| Condiciones estéticas (OD)                            |
|---|
| Las condiciones estéticas de carácter general del POM |

| Zona de actuación                      |
|--|
| Parcelas dotacionales de equipamiento. |

### Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo

#### Ordenanza 7. Dotacional de zonas verdes (DV)

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y con 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.

| Condiciones de volumen     |  |
|----------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)        | No se establece  |
| Altura máxima S/R (OD)     | 5,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.   |
| Altura máxima B/R (OD)     | Se permiten 3 plantas con una altura máxima de 11,00 metros, cuando al menos dos de ellas se destinen a garaje o aparcamiento.   |
| Superficie construida (OD) | Se permite como máximo la construcción de kioscos con 50 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m2 de zona verde, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar. |
| Ocupación máxima (OD)      | No se establece  |
| Retranqueos (OD)           | Se aplicarán las distancias del Código Civil   |
| Frente mínimo fachada (OD) | No se establece.   |
| Fondo máximo (OD)          | No se establece.   |
| Aparcamientos (OE)         | No se establece.   |





| Tipología de edificación (OE)           | Categoría  |
|---|--|
| Edificación alineada a vial (EAV )      | Manzana cerrada (EMC)                            |
| Edificación aislada (EA)                | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA) |
| Edificación tipológica específica (ETE) |  |

| Uso global (OE)                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Dotacional de Zonas verdes (DV)      |  |
| Usos compatibles (OD)                |  |
| Comercial TC                         | Kioscos con superficie inferior a 50 m2. |
| Recreativo TR                        | Al aire libre sin construcción alguna.   |
| Garaje DC                            | Bajo rasante.                            |
| Infraestructuras DEIS                | Bajo y sobre rasante                     |
| Educativo DEDU                       | Al aire libre.                           |
| Cultural D-CU-DE                     | Al aire libre.                           |
| Administrat DAI                      | Kioscos con superficie inferior a 50 m2. |
| Usos prohibidos (OD)                 |  |
| 1. Los no contemplados anteriormente |  |

| Forma de actuación   |   |
|--|---|
| Solar  | Directamente en los suelos calificados para ello. |
| Existe la posibilidad de enajenación del subsuelo, en los términos establecidos en la legislación vigente. |   |

| Condiciones estéticas y de calidad (OD)   |
|---|
| 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM  |
| 2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.  |
| 3. Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.  |
| 4. Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con 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. |

| Zona de actuación                                       |
|---|
| Parcelas dotacionales de espacios libres y zonas verdes |

### Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo

#### Ordenanza 8. Dotacional de comunicaciones: Red viaria (DC)

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y con 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.

| Condiciones de volumen     |  |
|----------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)        | No se establece  |
| Altura máxima S/R (OD)     | 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.           |
| Altura máxima B/R (OD)     | Se permiten 3 plantas con una altura máxima de 11,00 metros, cuando al menos dos de ellas se destinen a garaje o aparcamiento. |
| Edificabilidad (OD)        | No se establece.   |
| Ocupación máxima (OD)      | No se establece  |
| Retranqueos (OD)           | Se aplicarán las distancias del Código Civil   |
| Frente mínimo fachada (OD) | No se establece.   |
| Fondo máximo (OD)          | No se establece.   |
| Aparcamientos (OE)         | Según TRLOTAU para las reservas de carácter público  |



| Tipología de edificación (OE)           | Categoría  |
|---|--|
| Edificación alineada a vial (EAV )      | Manzana cerrada (EMC)                            |
| Edificación aislada (EA)                | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA) |
| Edificación tipológica específica (ETE) |  |

| Uso global (OE)                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Dotacional de Comunicaciones (DC) |   |
| Usos compatibles (OD)             |   |
| Comercial TC                      | Kioscos con superficie inferior a 16 m2.                      |
| Recreativo TR                     | Al aire libre sin construcción alguna.                        |
| Zonas verdes DV                   | En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales. |
| Infraestruct DEIS                 | Bajo rasante  |
| Administrat DAI                   | Kioscos con superficie inferior a 16 m2.                      |
| Usos prohibidos (OD)              |   |
| Los no contemplados anteriormente |   |

| Forma de actuación  |
|---|
| No se establece.  |
| El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico.                        |
| Existe la posibilidad de enajenación del subsuelo, en los términos establecidos en la legislación vigente |

| Condiciones estéticas y de calidad (OD)   |
|---|
| 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM  |
| 2. Se deberá establecer un mobiliario urbano específico para el conjunto monumental.  |
| 3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.  |
| 4. Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con 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. |

| Zona de actuación                           |
|---|
| Viales y espacios libres asociados a viales |

### Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo

#### Ordenanza 9. Dotacional de Infraestructuras (DEIS)

| Condiciones de volumen     |  |
|----------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)        | No se establece  |
| Altura máxima S/R (OD)     | 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar. |
| Altura máxima B/R (OD)     | 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.  |
| Edificabilidad (OD)        | No se establece.   |
| Ocupación máxima (OD)      | No se establece  |
| Retranqueos (OD)           | Se aplicarán las distancias del Código Civil   |
| Frente mínimo fachada (OD) | No se establece.   |
| Fondo máximo (OD)          | No se establece.   |
| Aparcamientos (OE)         | Según LOTAU para las reservas de carácter público  |

| Tipología de edificación (OE)           | Categoría  |
|---|--|
| Edificación alineada a vial (EAV )      | Manzana cerrada (EMC)                            |
| Edificación aislada (EA)                | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA) |
| Edificación tipológica específica (ETE) |  |



| Uso global (OE)                        |   |
|--|---|
| Dotacional de Infraestructuras (DEIS). |   |
| Usos compatibles (OD)                  |   |
| Infraestruct DEIS                      | Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle. |
| Usos prohibidos (OD)                   |   |
| 1. Los no contemplados anteriormente   |   |

| Forma de actuación  |
|---|
| No se establece   |
| Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes. |

| Condiciones estéticas y de calidad (OD)   |
|---|
| 1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM  |
| 2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.  |
| 3. Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con 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. |

| Zona de actuación  |
|--|
| Parcelas dotacionales de equipamiento de infraestructuras. |

**Plan de ordenación municipal de El Carpio de Tajo**  
**Ordenanza 10. Terciario**

| Condiciones de volumen         |  |
|--------------------------------|--|
| Parcela mínima (OD)            | 200 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.   |
| Altura máxima S/R (OD)         | B+2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, en las calles mayores de 12,00 metros de anchura. B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, en las calles menores de 12,00 metros de anchura. |
| Altura máxima parcela B/R (OD) | 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.  |
| Edificabilidad (OD)            | 3,00 m2/m2 sobre parcela neta o según el planeamiento de desarrollo.   |
| Edificabilidad máxima SUB (OE) | 0,60 m2/m2 sobre la superficie del sector. Se permite el uso compatible industrial en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total construida.   |
| Parcela mínima (OD)            | Se determinará en el planeamiento de desarrollo.   |
| Ocupación máxima (OD)          | 80 % sobre parcela neta.   |
| Retranqueos (OD)               | Se aplicarán las distancias del Código Civil   |
| Frente mínimo fachada (OD)     | 10 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones.   |
| Frente máximo fachada (OD)     | No se establece  |
| Fondo máximo (OD)              | No se establece.   |
| Aparcamientos (OE)             | Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del RPLOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.                                    |

| Tipología de edificación (OE)           | Categoría  |
|---|--|
| Edificación alineada a vial (EAV )      | Manzana cerrada (EMC)                            |
| Edificación aislada (EA)                | Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA) |
| Edificación tipológica específica (ETE) |  |

| Uso global (OE)   |  |
|-------------------|--|
| Terciario (T)     |  |
| Uso pormenorizado | Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR) |



| Usos compatibles (OD) |  |   |
|-----------------------|--|---|
| Uso global            | Uso pormenorizado  |   |
| Residencial (R)       | Plurifamiliar (RP) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)   | En edificio terciario en plantas altas, con una limitación del 25% del total construido, sobre parcela. |
| Garaje (G)            | Garaje (G)   | En plantas sótano o baja, o en edificio completo.   |
| Dotacional (D)        | Educativo (DEDU)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                       | Cultural (D-CU-DE)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                       | Administrativo (DAI)   | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                       | Sanitario (DSA)  | En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.  |
|                       | Bajo y sobre rasante   | Bajo y sobre rasante  |
| Industrial (I)        | Almacenaje (IA)  | En plantas sótano o baja.   |
|                       | Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etcétera |   |
| Usos prohibidos (OD)  |  |   |
| Grandes industrias.   |  |   |

| Forma de actuación |   |
|--------------------|---|
| Solar              | Directamente con urbanización de la zona de afección.                             |
| Unidades-sectores  | Programa de Actuación Urbanizadora según LOTAU, con las condiciones de las fichas |

| Condiciones estéticas (OD)                             |
|--|
| Las condiciones estéticas de carácter general del POM. |

| Zona de actuación                   |
|-------------------------------------|
| Parcelas con uso Terciario y ZOU.07 |

## Sección V.2. Condiciones de las áreas remitidas a planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del plan de ordenación municipal.

### Artículo 108. Áreas remitidas de planeamiento anterior.

No existe ninguna unidad o sector que provenga de un planeamiento anterior.

### Artículo 109. Planeamiento aprobado o en tramitación.

No existe ninguna unidad o sector que esté aprobado o se encuentre en tramitación.

## Sección V.3. Condiciones de ejecución del suelo urbano no consolidado

### Artículo 110. Suelo urbano por incremento de aprovechamiento (OE)

1. Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

2. Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

3. En Este tipo de suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, no procede la delimitación de áreas de reparto (AR), constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

### Artículo 111. Unidades de Actuación en suelo urbano (OE)

1. En los planos de planeamiento del presente POM figuran las unidades de actuación. Todas estas unidades se rigen como suelo urbano no consolidado, según se especifica en la presente normativa, y se detalla en las fichas pormenorizadas.

2. En el presente POM se establece un área de reparto por cada una de las unidades de actuación (UA) definidas en el mismo, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos.

3. Las determinaciones básicas de estas unidades de actuación se han descrito en la memoria justificativa y en las fichas de las unidades, y se describen a continuación:

#### 111.1. Unidades residenciales

Las determinaciones que se recogen en las dos siguientes tablas, y pertenecen a la ZOU.04:



| ZOU.04 | Superf. m2 | AR m2  | SG.I m2 | SG. DV m2 | S-SG m2 | Edificab m2/m2 | Superficie const. m2 | DV m2 | DE m2 |
|--------|------------|--------|---------|-----------|---------|----------------|----------------------|-------|-------|
| UA.01  | 6.022      | 6.022  | 0       | 0         | 6.022   | 0,5            | 3.011                | 0     | 1.204 |
| UA.02  | 8.882      | 8.882  | 0       | 0         | 8.882   | 0,5            | 4.441                | 0     | 1.776 |
| Total  | 14.904     | 14.904 | 0       | 0         | 14.904  |                | 7.452                |       | 2.980 |

| ZOU.04 | VP m2c | RU m2c | T     | IA m2c | Ua    | AT     | D Viv/ha | Nº viv. | Nº hab. | P  | PMR | P* | Uso |
|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|----------|---------|---------|----|-----|----|-----|
| UA.01  | 723    | 1.686  | 602   | 0      | 3.125 | 0,5190 | 40       | 24      | 48      | 15 | 1   | 14 | R   |
| UA.02  | 1.066  | 2.487  | 888   | 0      | 4.610 | 0,5190 | 40       | 36      | 71      | 22 | 1   | 21 | R   |
| Total  | 1.789  | 4.173  | 1.490 | 0      | 7.735 |        |          | 60      | 119     | 37 | 2   | 35 |     |

Las unidades residenciales unifamiliares cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar o plurifamiliar.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2. sobre superficie de la unidad.
- Densidad poblacional: 110 habitantes por hectárea.
- Se permite el uso terciario en un porcentaje máximo del 20% de la superficie total construida.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.

#### Artículo 112. Determinaciones de las Unidades de Actuación (OE)

1. En todas las unidades de actuación del presente POM se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Las cesiones se calcularán sobre la edificabilidad lucrativa total del ámbito.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en las unidades de actuación, que se encuentra entre el 5 y el 15%, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector correspondiente.

2. De acuerdo con el artículo 24.3 del TRLOTAU, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial prevista en la unidad de nueva urbanización.

3. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en cada una de las fichas de las unidades. Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de las mismas.

4. La ejecución de estas unidades se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Especial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos del presente POM, y de TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en el presente POM y en la legislación vigente.

5. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real, la densidad y la edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones. En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

7. En aquellas unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionar a cada uno de los ámbitos afectados.





9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de las presentes unidades deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

12. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

13. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

14. En aquellas unidades de actuación que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de las mismas.

15. Los plazos de ejecución de las unidades de actuación se someterán a las previstas en el TRLOTAU. En principio se establece un plazo no superior a cuatro años para la presentación de las alternativas técnicas con el documento de planeamiento que desarrolle cada unidad.

16. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

17. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

18. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLLOTAU, para el desarrollo de las unidades que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/186 de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero).

19. Los desarrollos de las unidades y sectores ubicados en zonas de policía de los cauces del arroyo de El Carpio y Valdelobos deberán obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tago. Para ello deberán aportar un estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Este estudio aportará planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los posibles arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

Igualmente las obras de paso sobre los cauces, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación, debiendo considerar como criterios de diseño el respetar las dimensiones de dichos cauces y no provocar fuertes estrechamientos, comprobado su capacidad de desagüe en régimen de avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno.

En los proyectos de urbanización, para la obtención de la autorización correspondiente, en el caso de que las futuras redes sean separativas, se deberá indicar los puntos de vertido de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circundantes por los cauces, en régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. En dichos proyectos se deberá incluir planos donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

**Artículo 113. Coeficientes de uso de las unidades de actuación (OE)**

1. Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación se establecen los siguientes coeficientes de uso, que se encuentran justificados en el apartado 1.6 de la memoria justificativa de este POM:

| Uso                       | Coeficiente |
|---------------------------|-------------|
| Residencial Viv Protegida | 1,00        |
| Residencial Plurifamiliar | 1,05        |
| Residencial Unifamiliar   | 1,05        |
| Residencial comunitario   | 1,00        |
| Terciario Oficinas        | 1,05        |
| Terciario Comercial       | 1,05        |
| Terciario Hotelero        | 1,05        |
| Terciario Recreativo      | 1,05        |
| Industrial                | 0,70        |
| Dotacional Privado        | 0,50        |
| Dotacional Público        | 0,00        |

2. En todas las unidades residenciales previstas en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 20% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

**Artículo 114. Áreas remitidas a un Plan Especial de Reforma Interior (OD)**

Se ha establecido un único ámbito que se ha relegado a una operación de reforma interior, al corresponder con una actuación irregular anterior al POM que requiere su regularización

Esta unidad afecta a las parcelas 13, 38 y 39 de la manzana catastral 54619. En las dos últimas existen actualmente 15 viviendas construidas que dan frente a un vial que se comunica con la calle Constitución. El fin de la actuación es poder dar continuidad a la calle en fondo de saco, y obtener, en su caso las cesiones correspondientes. Al mismo tiempo es necesario dar continuidad a las comunicaciones peatonales resolviendo los desniveles existentes con las parcelas situadas al oeste y sur de misma.

La unidad se integra en la ZOU.04 por lo que contará con las siguientes determinaciones:

| ZOU.04 | Superf. m2 | AR m2 | SG. I m2 | SG. DV m2 | S-SG m2 | Edificab m2/m2 | Superficie const. m2 | DV m2 | DE m2 |
|--------|------------|-------|----------|-----------|---------|----------------|----------------------|-------|-------|
| UA.03  | 5.659      | 5.659 | 0        | 0         | 5.659   | 0,50           | 2.830                | 0     | 1.132 |
| Total  | 5.659      | 5.659 | 0        | 0         | 5.659   |                | 2.830                | 0     | 1.132 |

| ZOU.04 | VP m2c | RU m2c | T   | IA m2c | Ua    | AT     | D Viv/ ha | Nº viv. | Nº hab. | P  | PMR | P* | Uso |
|--------|--------|--------|-----|--------|-------|--------|-----------|---------|---------|----|-----|----|-----|
| UA.03  | 679    | 1.585  | 566 | 0      | 2.937 | 0,5190 | 40        | 23      | 45      | 14 | 1   | 13 | R   |
| Total  | 679    | 1.585  | 566 | 0      | 2.937 |        |           | 23      | 45      | 14 | 1   | 13 |     |

La unidad cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2. sobre superficie de la unidad.
- El PERI establecerá las cesiones, que se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLTAU.

**Sección V.4. Regulación de bienes y espacios protegidos****Artículo 115. Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos (OE)**

1. Los edificios que se indican en el presente POM y que se recogen en el Catálogo de Bienes del mismo, están sujetos a la siguiente legislación:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 19.01.2005).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1998 de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 28 de septiembre de 2004).
- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio.
- Reglamento que desarrolla la citada Ley 16/1985 de 10 de enero de 1986.



- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24 de mayo de 2013).

- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18 de mayo de 2007).

2. En todos estos edificios se deberá actuar conforme establece dicha legislación y se detalla en el citado Catálogo.

3. En los edificios que tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se estima conveniente solicitar informe previo a la Consejería competente en materia de patrimonio.

#### **Artículo 116. Procedimiento en espacios protegidos de suelo rústico (OE).**

El procedimiento de actuación en los espacios protegidos descritos en el presente POM, y dado que la totalidad de los mismos se encuentran dentro del suelo rústico no urbanizable de protección, se describe en la sección correspondiente a este tipo de suelo del título VII de las presentes normas urbanísticas.

### **Título VI. Regulación del suelo urbanizable**

#### **Sección VI.1. Condiciones generales de desarrollo y ejecución**

#### **Artículo 117. Sectores de suelo urbanizable (OE)**

1. En el presente POM se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores o exteriores.

2. Las determinaciones urbanísticas de los sectores se detallen en las fichas particularizadas de cada uno de los sectores, y las siguientes tablas.

##### **117.1. Sectores residenciales**

Los sectores residenciales unifamiliares se integran en la ZOU.05, y cuentan con las determinaciones que se recogen en las tablas siguientes:

| ZOU.05<br>SUB | Superf. m2     | AR m2          | SG.I m2      | SG. DV m2     | S-SG m2        | Edificab<br>m2/m2 | Superficie<br>const. m2 | DV m2         | DE m2         |
|---------------|----------------|----------------|--------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------------|---------------|---------------|
| SUB.02        | 22.850         | 22.850         | 0            | 1.600         | 21.251         | 0,50              | 10.625                  | 2.125         | 2.125         |
| SUB.03        | 16.837         | 16.837         | 0            | 1.179         | 15.658         | 0,50              | 7.829                   | 1.566         | 1.566         |
| SUB.04        | 11.795         | 11.795         | 0            | 826           | 10.969         | 0,50              | 5.485                   | 1.097         | 1.097         |
| SUB.05        | 13.687         | 13.687         | 0            | 958           | 12.729         | 0,50              | 6.364                   | 1.273         | 1.273         |
| SUB.06        | 23.328         | 23.328         | 0            | 1.633         | 21.695         | 0,50              | 10.848                  | 2.170         | 2.170         |
| SUB.07        | 45.770         | 45.770         | 2.119        | 6.050         | 37.601         | 0,50              | 18.801                  | 3.760         | 3.760         |
| SUB.08        | 47.300         | 47.300         | 780          | 3.460         | 43.060         | 0,50              | 21.530                  | 4.306         | 4.306         |
| SUB.09        | 27.488         | 27.488         | 1.151        | 1.924         | 24.413         | 0,50              | 12.206                  | 2.441         | 2.441         |
| SUB.11        | 22.205         | 22.205         | 0            | 1.554         | 20.651         | 0,50              | 10.325                  | 2.065         | 2.065         |
| SUB.12        | 9.029          | 9.029          | 450          | 632           | 7.947          | 0,50              | 3.973                   | 795           | 795           |
| SUB.13        | 15.776         | 15.776         | 0            | 1.104         | 14.672         | 0,50              | 7.336                   | 1.467         | 1.467         |
| SUB.14        | 24.575         | 24.575         | 895          | 1.720         | 21.960         | 0,50              | 10.980                  | 2.196         | 2.196         |
| SUB.15        | 21.534         | 21.534         | 560          | 1.507         | 19.467         | 0,50              | 9.733                   | 1.947         | 1.947         |
| SUB.16        | 9.955          | 9.955          | 0            | 697           | 9.258          | 0,50              | 4.629                   | 926           | 926           |
| SUB.17        | 9.165          | 9.165          | 0            | 642           | 8.523          | 0,50              | 4.262                   | 852           | 852           |
| SUB.18        | 16.554         | 16.554         | 0            | 1.159         | 15.395         | 0,50              | 7.698                   | 1.540         | 1.540         |
| SUB.19        | 11.733         | 11.733         | 0            | 2.215         | 9.518          | 0,50              | 4.759                   | 952           | 952           |
| SUB.20        | 27.150         | 27.150         | 1.243        | 3.512         | 22.395         | 0,50              | 11.198                  | 2.240         | 2.240         |
| SUB.21        | 14.326         | 14.326         | 0            | 1.000         | 13.326         | 0,50              | 6.663                   | 1.333         | 1.333         |
| <b>Total</b>  | <b>391.057</b> | <b>391.057</b> | <b>7.198</b> | <b>33.372</b> | <b>350.487</b> |                   | <b>175.244</b>          | <b>35.051</b> | <b>35.051</b> |



| SUB          | VP m2c        | RU m2c         | T m2c         | Ua             | AT     | D Viv/ha | Nº viv.      | P            | PMR       | P*           | % SG           | Uso |
|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------|----------|--------------|--------------|-----------|--------------|----------------|-----|
| SUB.02       | 2.709         | 6.322          | 1.594         | 11021          | 0,4823 | 35       | 74           | 65           | 3         | 62           | 5,7415         | R   |
| SUB.03       | 1.996         | 4.658          | 1.175         | 8121           | 0,4823 | 35       | 55           | 48           | 2         | 46           | 4,2306         | R   |
| SUB.04       | 1.399         | 3.263          | 823           | 5689           | 0,4823 | 35       | 38           | 34           | 2         | 32           | 2,9637         | R   |
| SUB.05       | 1.623         | 3.787          | 955           | 6602           | 0,4823 | 35       | 45           | 39           | 2         | 37           | 3,4391         | R   |
| SUB.06       | 2.766         | 6.454          | 1.627         | 11252          | 0,4823 | 35       | 76           | 66           | 3         | 63           | 5,8616         | R   |
| SUB.07       | 4.794         | 11.186         | 2.820         | 19501          | 0,4261 | 35       | 132          | 115          | 6         | 109          | 10,1591        | R   |
| SUB.08       | 5.490         | 12.810         | 3.230         | 22332          | 0,4721 | 35       | 151          | 132          | 7         | 125          | 11,6340        | R   |
| SUB.09       | 3.113         | 7.263          | 1.831         | 12661          | 0,4606 | 35       | 85           | 75           | 4         | 71           | 6,5959         | R   |
| SUB.11       | 2.633         | 6.144          | 1.549         | 10710          | 0,4823 | 35       | 72           | 63           | 3         | 60           | 5,5794         | R   |
| SUB.12       | 1.013         | 2.364          | 596           | 4121           | 0,4565 | 35       | 28           | 24           | 1         | 23           | 2,1471         | R   |
| SUB.13       | 1.871         | 4.365          | 1.100         | 7609           | 0,4823 | 35       | 51           | 45           | 2         | 43           | 3,9640         | R   |
| SUB.14       | 2.800         | 6.533          | 1.647         | 11389          | 0,4634 | 35       | 77           | 67           | 3         | 64           | 5,9331         | R   |
| SUB.15       | 2.482         | 5.791          | 1.460         | 10096          | 0,4688 | 35       | 68           | 59           | 3         | 56           | 5,2595         | R   |
| SUB.16       | 1.180         | 2.754          | 694           | 4802           | 0,4823 | 35       | 32           | 28           | 1         | 27           | 2,5014         | R   |
| SUB.17       | 1.087         | 2.536          | 639           | 4420           | 0,4823 | 35       | 30           | 26           | 1         | 25           | 2,3029         | R   |
| SUB.18       | 1.963         | 4.580          | 1.155         | 7984           | 0,4823 | 35       | 54           | 47           | 2         | 45           | 4,1595         | R   |
| SUB.19       | 1.214         | 2.832          | 714           | 4936           | 0,4207 | 35       | 33           | 29           | 1         | 28           | 2,5716         | R   |
| SUB.20       | 2.855         | 6.663          | 1.680         | 11615          | 0,4278 | 35       | 78           | 68           | 3         | 65           | 6,0507         | R   |
| SUB.21       | 1.699         | 3.964          | 999           | 6911           | 0,4824 | 35       | 47           | 41           | 2         | 39           | 3,6004         | R   |
| <b>Total</b> | <b>44.687</b> | <b>104.269</b> | <b>26.288</b> | <b>181.772</b> |        |          | <b>1.226</b> | <b>1.071</b> | <b>51</b> | <b>1.020</b> | <b>94,6951</b> |     |

Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.
- Densidad poblacional: 77 habitantes por hectárea.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Se permite el uso compatible plurifamiliar en un porcentaje máximo del 30% de la superficie total construida.
- Se permite el uso terciario en un porcentaje máximo del 15% de la superficie total construida.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.

### 117.2. Sectores industriales

Los sectores industriales se integran en la ZOU.06, y cuentan con las determinaciones, que se recogen en las tablas siguientes:

| ZOU.06       | Superf. m2    | AR m2         | SG. I m2     | SG. DV m2 | S-SG m2       | Edificab m2/m2 | Superficie const. m2 | DV m2        | DE m2        |
|--------------|---------------|---------------|--------------|-----------|---------------|----------------|----------------------|--------------|--------------|
| SUB.01       | 85.961        | 85.961        | 1.570        | 0         | 84.391        | 0,70           | 59.073               | 8.440        | 6.754        |
| <b>Total</b> | <b>85.961</b> | <b>85.961</b> | <b>1.570</b> | <b>0</b>  | <b>84.391</b> |                | <b>59.073</b>        | <b>8.440</b> | <b>6.754</b> |

| ZOU.06       | R m2c    | I M2c         | Ua            | AT     | D Viv/ha | Nº viv. | P          | PMR      | P*         | SG%    |
|--------------|----------|---------------|---------------|--------|----------|---------|------------|----------|------------|--------|
| SUB.01       | 0        | 59.073        | 41.351        | 0,4810 | 0        | 0       | 148        | 7        | 141        | 100,00 |
| <b>Total</b> | <b>0</b> | <b>59.073</b> | <b>41.351</b> |        |          |         | <b>148</b> | <b>7</b> | <b>141</b> |        |

Los sectores industriales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad máxima: 0,60 m2/m2.
- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Se permite el uso terciario en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total construido.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 12,00 metros de altura al alero, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
- Parcela mínima: 250 m2, a efectos de nuevas parcelaciones o la que determine el planeamiento de desarrollo.

### 117.3. Sectores terciarios

Los sectores terciarios se integran en la ZOU.07, y cuentan con las determinaciones, que se recogen en las tablas siguientes:

| ZOU.07       | Superf. m2    | AR m2         | SG. I m2     | SG. DV m2    | S-SG m2       | Edificab m2/m2 | Superficie const. m2 | DV m2        | DE m2      |
|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------------|--------------|------------|
| SUB.10       | 20.257        | 20.257        | 2.879        | 1.216        | 16.162        | 0,60           | 9.697                | 1.616        | 808        |
| <b>Total</b> | <b>20.257</b> | <b>20.257</b> | <b>2.879</b> | <b>1.216</b> | <b>16.162</b> |                | <b>9.697</b>         | <b>1.616</b> | <b>808</b> |



| ZOU.07       | R m2c    | T M2c        | Ua            | AT     | D Viv/ha | Nº viv. | P         | PMR      | P*        | SG%           |  |
|--------------|----------|--------------|---------------|--------|----------|---------|-----------|----------|-----------|---------------|--|
| SUB.10       | 0        | 9.697        | 10.182        | 0,5026 | 0        | 0       | 25        | 1        | 24        | 5,3046        |  |
| <b>Total</b> | <b>0</b> | <b>9.697</b> | <b>10.182</b> |        |          |         | <b>25</b> | <b>1</b> | <b>24</b> | <b>5,3046</b> |  |

Los sectores terciarios cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad máxima: 0,60 m2/m2.
- Uso pormenorizado terciario.
- Se permite el uso compatible industrial de almacenaje en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total construido.
- Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros en las calles mayores de 12,00 metros de anchura. 2 plantas equivalentes a 7,50 metros en las calles menores a 12,00 metros de anchura.
- Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
- Parcela mínima: 200 m2.

#### Artículo 118. Determinaciones de los sectores (OE)

1. En todos los sectores de suelo urbanizable del presente POM se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Las cesiones se calcularán sobre la edificabilidad lucrativa total del ámbito, y son las siguientes.

##### a) Sectores residenciales

Dado que no todos los sectores residenciales cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia, respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

| SUB          | Ua             | AT            | % Cesiones     |
|--------------|----------------|---------------|----------------|
| SUB.02       | 11021          | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.03       | 8121           | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.04       | 5689           | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.05       | 6602           | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.06       | 11252          | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.07       | 19501          | 0,4261        | 9,9166         |
| SUB.08       | 22332          | 0,4721        | 10,0157        |
| SUB.09       | 12661          | 0,4606        | 9,9909         |
| SUB.11       | 10710          | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.12       | 4121           | 0,4565        | 9,9820         |
| SUB.13       | 7609           | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.14       | 11389          | 0,4634        | 9,9970         |
| SUB.15       | 10096          | 0,4688        | 10,0086        |
| SUB.16       | 4802           | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.17       | 4420           | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.18       | 7984           | 0,4823        | 10,0376        |
| SUB.19       | 4936           | 0,4207        | 9,9051         |
| SUB.20       | 11615          | 0,4278        | 9,9203         |
| SUB.21       | 6911           | 0,4824        | 10,0379        |
| <b>Total</b> | <b>181.772</b> | <b>0,4648</b> | <b>10,0000</b> |

Esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

##### b) Sectores industrial y terciario.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en los sectores, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector correspondiente.





2. De acuerdo con el artículo 24.3 del TRLOTAU, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial prevista en el sector de nueva urbanización.

3. En el presente POM con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 31.3 RPLOTAU, para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, además de la aplicación de los coeficientes correctores señalados en el artículo 34.1 del Reglamento, se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15% del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

En el POM se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores o exteriores, en su caso.

Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en cada una de las fichas de los sectores. Tal y como se puede ver los sectores se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de los mismos.

4. La ejecución de estos sectores se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 31, 68 y concordantes del TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en el presente POM y en la legislación vigente.

5. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones.

En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

7. En aquellos sectores en los que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionalmente a cada uno de los ámbitos afectados.

Hay que entender que la segunda unidad entrega los terrenos al Ayuntamiento, como si de una ocupación directa se tratara, y que los aprovechamientos de estos, que están consignados en el propio POM, se materializan y harán efectivos con el desarrollo de la segunda unidad. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual será ejecutado por la primera unidad si bien el costo se repercutirá entre los propietarios de las dos unidades afectadas.

En cualquier caso también se podrá desarrollar este vial compartido con la oportuna redelimitación de los ámbitos de forma que el vial en su totalidad se incluya en la primera unidad a desarrollar, entendiendo que esta redelimitación no implica modificación del POM.

9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de los presentes sectores deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.



11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010) 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.

12. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

13. El POM establece el porcentaje correspondiente a las cargas que debe asumir cada sector de suelo urbanizable, el cual se efectúa proporcionalmente a los aprovechamientos de los mismos, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.

14. En las fichas de cada sector figuran los sistemas generales adscritos a cada sector.

15. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

16. En aquellos sectores que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de los mismos.

17. Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

En este sentido, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo por el promotor, los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables en las actuaciones urbanísticas colindantes o próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer e instalar los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, a cargo de los promotores de dichas actuaciones.

18. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

19. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

20. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de los sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/186 de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero).

21. Los sectores de uso industrial deberán prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal.

22. Los usos industriales se deberán adecuar a las limitaciones establecidas en el RAMINP, en función de las distancias a la población de los mismos.

23. Los desarrollos de las unidades y sectores ubicados en zonas de policía de los cauces del arroyo de El Carpio y Valdelobos deberán obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello deberán aportar un estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Este estudio aportará planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los posibles arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

Igualmente las obras de paso sobre los cauces, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación, debiendo considerar como criterios de diseño el respetar las dimensiones de dichos cauces y no provocar fuertes estrechamientos, comprobado su capacidad de desagüe en régimen de avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno.

En los proyectos de urbanización, para la obtención de la autorización correspondiente, en el caso de que las futuras redes sean separativas, se deberá indicar los puntos de vertido de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del



aumento de caudales circundantes por los cauces, en régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. En dichos proyectos se deberá incluir planos donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

#### **Artículo 119. Coeficientes de uso de los sectores (OE)**

Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento en cada uno de los sectores se establecen los siguientes coeficientes de uso, que se encuentran justificados en el apartado 1.6 de la memoria justificativa de este POM:

| Uso                       | Coeficiente |
|---------------------------|-------------|
| Residencial Viv Protegida | 1,00        |
| Residencial Plurifamiliar | 1,05        |
| Residencial Unifamiliar   | 1,05        |
| Residencial comunitario   | 1,00        |
| Terciario Oficinas        | 1,05        |
| Terciario Comercial       | 1,05        |
| Terciario Hotelero        | 1,05        |
| Terciario Recreativo      | 1,05        |
| Industrial                | 0,70        |
| Dotacional Privado        | 0,50        |
| Dotacional Público        | 0,00        |

2. En todos los sectores residenciales previstos en el POM se permiten usos terciarios, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 15% del total construido según la ordenanza, para un uso terciario o artesanal del total del sector, debiendo ser el resto residencial.

3. En todos los sectores industriales previstos en el POM se permiten usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el industrial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 50% del total construido según la ordenanza, para un uso comercial del total del sector, debiendo ser el resto industrial.

### **Título VII. Regulación del suelo rústico**

#### **Sección VII.1. Categorías de suelo rústico.**

#### **Artículo 120. Descripción del suelo (OE)**

1. En correspondencia con dispuesto en el presente Capítulo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística, el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen de protección.
- Ser merecedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por lo anterior por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.
- 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 previsto en el POM, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental Preliminar.

#### **Artículo 121. Categorías del suelo rústico (OE)**

1. En el presente POM se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

2. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se han previsto los siguientes tipos, categorías o subclasificaciones:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.
- Suelo rústico no urbanizable de protección natural.
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural.



- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno.
- Suelo rústico no urbanizable de protección estructural.
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

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

4. El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad.

5. Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este POM lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

## **Sección VII.2. Condiciones particulares del suelo rustico de reserva**

### **Artículo 122. Generalidades (OE)**

Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

### **Artículo 123. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).**

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con independencia de lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico los actos enumerados en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 1 del artículo 54 TRLOTAU:

1. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta Ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

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

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

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

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales 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.

3. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

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

b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

2. No podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los mismos actos enumerados en el apartado 1, de acuerdo con el artículo 61 TRLOTAU.





4. En todo el suelo rústico del presente POM están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

5. Los usos e intensidades regulados en este Plan de Ordenación Municipal para el suelo rústico, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

6. En función de lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. De igual forma y en función de lo establecido en el artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978, la distancia de 40 metros desde los edificios es a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos.

7. En función de lo establecido en el artículo 9 del RSRLTAU, no se establecen actos que estén prohibidos en este suelo rústico de reserva. Los usos prohibidos serán los que resulten de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

8. Los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva serán los marcados en el artículo 11 del RSRLTAU. En este suelo podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en el citado Reglamento, los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociadas, citadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del citado artículo 11.

#### **Artículo 124. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE)**

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

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

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

c) No podrá 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 paredes 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 en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

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) Tener el carácter de aisladas.

i) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos o vías de acceso.

j) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

k) Cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuyas determinaciones básicas se reseñan en el artículo 125 de esta normativa.

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

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

#### **Artículo 125. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE)**

1. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, 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. En tal sentido se incluye un resumen para la aplicación de tal orden:





| Uso  | Superficie mínima m2 |        | Ocupación % |       | Observaciones      |
|--|----------------------|--------|-------------|-------|--------------------|
|  | SRR                  | SRNUP  | SRR         | SRNUP |                    |
| SECTOR PRIMARIO 1                                  | 10.000               | 15.000 | 10          | 10    | Observación 1      |
| SECTOR PRIMARIO 2                                  | 15.000               | 20.000 | 10          | 10    | Observación 2      |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR                            | 10.000               | 30.000 | 2           | 2     |                    |
| RESIDENCIAL VINCULADO                              | 10.000               | 15.000 | 2           | 2     | Observación 3      |
| INFRAESTRUCTURA PUBLICA                            |                      |        | -           | -     | Observación 4      |
| INDUSTRIAL 1                                       | 30.000               | 30.000 | 10          | 10    | Más de 5.000 Hab.  |
| INDUSTRIAL 2                                       | 20.000               | 20.000 | 10          | 10    | Menos de 5.000 Hab |
| TALLERES VEHICULOS                                 | 15.000               | 15.000 | 10          | 10    |                    |
| USO COMERCIAL                                      | 20.000               | 20.000 | 2           | 2     |                    |
| USO ARTESANAL                                      | 10.000               | 10.000 | 5           | 5     |                    |
| HOTELERO MENOS 750 M2c                             | 10.000               | 10.000 | 7,50        | 7,50  | Observación 5      |
| MAYOR 750 M2c                                      | 30.000               | 30.000 | 5           | 5     | Más de 5.000 Hab.  |
|  | 20.000               | 20.000 | 5           | 5     | Menos de 5.000 Hab |
| TURISMO RURAL                                      | 10.000               | 10.000 | 10          | 10    |                    |
| CAMPAMENTOS  | 15.000               | 15.000 | 2           | 2     |                    |
| RECREATIVOS  | 15.000               | 15.000 | 5           | 5     | Ocio/deporte       |
| DOTACION EQUIPO PRIVADO                            |                      |        |             |       | Observación 6      |
|  | 15.000               | 15.000 | 10          | 10    | Observación 7      |
| SUBESTACION <132 Kv                                |                      |        |             |       | Observación 8      |
| SUBESTACION >132 Kv                                | 15.000               | 15.000 |             |       |                    |
| OTRAS DOTACIONES                                   | 15.000               | 15.000 | 10          | 10    |                    |
| m2: Metros cuadrado de superficie de terreno.      |                      |        |             |       |                    |
| m2c: Metro cuadrado construido.                    |                      |        |             |       |                    |
| Hab: Habitantes del municipio                      |                      |        |             |       |                    |
| Kv: Kilovoltios                                    |                      |        |             |       |                    |
| SRR: suelo rústico de reserva.                     |                      |        |             |       |                    |
| SRNUP: suelo rústico no urbanizable de protección. |                      |        |             |       |                    |

#### Observaciones:

1. Se aplicará el apartado 1 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

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

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

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

2. Se aplicará el apartado 2 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. Se aplicará en el caso de viviendas familiares aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de dicha Orden.

4. Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

5. Estas superficies se permiten únicamente cuando los acabados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 9.

6. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los casos recogidos en el apartado 1 del artículo 11 (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 pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes; servicios integrados en áreas de servicio de carreteras; y estaciones aisladas de suministro de carburantes.



7. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11.

8. Se aplicará el artículo 11.2 de dicha Orden en el que se deberá justificar un retranqueo de 12 metros desde todos los linderos de la finca a cualquier elemento de la instalación.

2. Podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 4 de dicha Orden:

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

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

3. Asimismo se podrán permitir menores superficies y mayores ocupaciones en el caso de proyectos turísticos, según lo establecido en el artículo 9.6 de esta Orden, y siguiendo el procedimiento que se marca en el mismo.

4. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 23 del RSRLTAU:

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido p revisiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. De acuerdo con el apartado 1 del artículo 7 de la citada Orden, para las actividades extractivas y mineras, se establece una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

6. Se entiende por fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes, cuenten entre ellas con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Así puede existir un aprisco o apartadero de ganadería que vincule varias fincas, o un almacén o silo de lana de ovejas. De igual forma las eras de los pueblos eran elementos comunes que atendían a diversas fincas, así como una almazara es un elemento común de un conjunto de fincas vinculadas que acuden a ella para poder transformar sus productos.

#### **Artículo 126. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE).**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones ganaderas las actividades primarias referidas en el concepto siguiente:

- Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación ganadera, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso ganadero, de acuerdo con lo establecido en el artículo 125 de estas normas urbanísticas en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones se refieren.

Las edificaciones auxiliares de una explotación ganadera, deberán cumplir asimismo con lo establecido en el artículo 125 de estas normas urbanísticas en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones se refieren.

4. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero.

5. Las distancias mínimas para el emplazamiento de las explotaciones ganaderas con respecto a los núcleos de población, suelos urbanos y urbanizables, y que son:

- Distancia mínima para explotaciones porcinas: 1.000 metros

- Distancia mínima para explotaciones de otras especies: 750 metros.

6. Se entiende por fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes, cuenten entre ellas con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Así puede existir un aprisco o apartadero de ganadería que vincule varias fincas, o un almacén o silo de lana de ovejas. De igual forma las eras de los pueblos eran elementos comunes que atendían a diversas fincas, así como una almazara es un elemento común de un conjunto de fincas vinculadas que acuden a ella para poder transformar sus productos.

**Artículo 127. Actividades industriales, terciarias o dotacionales equipamiento (OE).**

1. La instalación de las actividades industriales y terciarias y las dotaciones de equipamiento de uso privado, en suelo rústico podrán autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU.

Con respecto a estos usos serán de la aplicación el artículo 125 de estas normas urbanísticas, en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos afectados y de las ocupaciones máximas de las construcciones correspondientes.

2. De acuerdo con el apartado 4.a) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos industriales son:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

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

3. De acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos terciarios son:

- Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.

- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

4. De acuerdo con el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos dotacionales de equipamiento son:

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

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

5. Con carácter general se permiten en este tipo de suelo los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades.

**Artículo 128. Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).**

1. Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en el TRLOTAU.

2. Con respecto a estos usos serán de la aplicación el artículo 125 de estas normas urbanísticas, en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos afectados y de las ocupaciones máximas de las construcciones correspondientes.

**Artículo 129. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluidas en el concepto siguiente:

- Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.



Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso agrícola.

Con respecto a estos usos serán de la aplicación el artículo 125 de estas normas urbanísticas, en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos afectados y de las ocupaciones máximas de las construcciones correspondientes.

4. En fincas de regadío, se admite en cualquier caso la construcción de una caseta de quince m<sup>2</sup>, con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

5. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

### **Artículo 130. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico (OE).**

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico será de aplicación la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

### **Sección VII.2. Condiciones particulares en el suelo rústico de especial protección**

#### **Artículo 131. Actuaciones generales admisibles en suelo rústico de protección (OE).**

1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la TRLOTAU, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente el Decreto 73/90 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1.988 de 31 de mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales, así como la Ley de Evaluación Ambiental, el Reglamento y los Decretos que la desarrollan.

En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente la legislación sectorial de Protección del Medio Ambiente y concordantes.

2. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han clasificado varias zonas de especial protección debido a los valores ambientales propios del municipio que deben ser tenidos en cuenta, tal y como se recogen en el informe ambiental. Tales zonas corresponden con las siguientes valores corresponden con las que se detallan en el plano correspondiente y son las siguientes:

a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluye las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa y según se ha establecido en el Informe Ambiental.

b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o suelos urbanizables, así como los embalses existentes.

c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio y se detallan en el plano correspondiente.

d) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (SRNUPE). Se incluyen las zonas vinculadas al ámbito recogido como zonas regables situadas en los márgenes del río Tajo.

e) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas recogidas en el documento de protección de patrimonio que figura como anexo de esta normativa, de acuerdo con el artículo 5.1.c) del Reglamento de Suelo rústico.

f) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las líneas férreas y las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el presente capítulo para el suelo rústico de reserva siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial de cada categoría y que se detalla en los siguientes artículos de este mismo capítulo, siempre que sean compatibles con la conservación de las características y valores del régimen de especial protección, y sean autorizados por la administración sectorial competente.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de obras de carácter menor de mantenimiento interior de las construcciones, que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.





6. Los usos prohibidos en cada tipo de suelo de protección se definen en los artículos siguientes correspondientes con cada categoría de suelo.

7. Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 de la TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

8. 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, y que están recogidas en el artículo 125 de estas normas.

9. Con carácter general se permiten en todos los suelos protegidos, los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades, siempre que, de acuerdo con el artículo 12 RSRLLOTAU, se justifique que los mismos no alteran la conservación de las características y valores del régimen de especial protección que sea de aplicación.

### **Artículo 132. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE).**

1. De acuerdo con el artículo 5.b) del Reglamento de Suelo Rústico, se han calificado como suelo rústico no urbanizable de protección natural, las siguientes zonas:

a) Lugar de Importancia Comunitaria (LIC): Ríos de la margen izquierda del Tajo y Berrocales del Tajo. Que cuenta con una superficie protegida dentro del municipio de El Carpio de Tajo de 67,88 Has.

b) Zona de protección de aves (ZEPA): Ríos de la margen izquierda del Tajo y Berrocales del Tajo. Que cuenta con una superficie protegida dentro del municipio de El Carpio de Tajo de 67,88 Has.

2. De acuerdo con el artículo 5.b) del Reglamento de Suelo Rústico, se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección natural los terrenos afectados por los hábitats o elementos geomorfológicos recogidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha, y que son los siguientes:

- Galerías Fluviales arbóreas: alamedas y saucedas en la ribera del arroyo Cedena.
- El río Tajo como hábitat de una especie de distribución restringida (barbo comiza) y sus formaciones de galería mixtas.
- Dehesas en la parte del término municipal al sur del Cordel del Puente de la Puebla.
- Escarpes al este del arroyo Barrinches.
- Hábitat de interés comunitario (anexo I de la Directiva 92/43/CEE de 21 de mayo de conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora.
- Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba* (código 92A0) en la ribera del arroyo Cedena.
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (código 9340) que ocupan los terrenos no laboreados de la parte del término al sur del Cordel del Puente de la Puebla.
- Dehesas perennifolias de *Quercus spp* (código 6310) en aquellas zonas en las que el encinar se ha visto aclarado por la introducción de cultivos.

3. Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículo 94 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.

4. Cualquier actuación derivada del POM que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

5. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental, y Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).





- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en CLM (DOCM 8 de julio de 2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).

6. En estos suelos los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

7. En estos suelos de protección natural del presente POM, se prohíben los usos que sean incompatibles con el medio natural objeto de protección, o con la legislación sectorial correspondiente, y en concreto los siguientes:

- Uso plurifamiliar.
- Uso industrial productivo de materias que no provengan de la transformación directa de las materias primas de la zona.

En estas zonas cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso

8. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres metros al alero ni cinco a la cumbrera, y deberán tener carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas y de teja.
- Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán ser encaladas.
- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

- Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.

- Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

9. En el caso de actividades del sector primario, la edificación o construcción correspondiente deberá estar vinculada a una superficie suficiente de cara a construir una explotación económicamente viable. Esta descripción es la que ha efectuado la Consejería de Agricultura, la cual añade como ejemplo para el caso de cotos de caza, una superficie de 250 Ha, aspecto que deberá determinar la citada Consejería en cada caso.

10. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo la Consejería restringirá al máximo la construcciones de viviendas unifamiliares, actividades de ocio y recreativas, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto integro al medio ambiente.

Por este motivo, cualquier uso residencial, industrial, terciario o recreativo deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodadas.

- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.

- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.

- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.

- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:

- Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30 de diciembre de 2005).

- Orden de 23 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 3 de mayo de 2010).

- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.



- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19 de mayo de 2010).

- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas 2008.

11. La superficie permitida a efectos de segregaciones en este tipo de suelo de protección natural será la que determine el correspondiente Plan de Gestión de esta zona.

12. En el caso de afecciones sobre hábitats o elementos incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la consejería competente, que podrá otorgarse en atención a unos intereses públicos de superior orden, siempre que no exista otra alternativa viable.

Cualquier actuación a efectuar en esta zona deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que determinará los usos autorizados y prohibidos en esta zona.

13. Todo el término municipal de El Carpio de Tajo es zona de importancia y dispersión del águila ibérica (*aquila adalberti*), catalogada en peligro de extinción, siendo de aplicación en el mismo el plan de recuperación de esta especie aprobado por Decreto 275/2003 de 9 de septiembre.

Asimismo todo el término municipal de El Carpio de Tajo es zona de importancia del buitre negro (*aegypius monachus*), catalogada como vulnerable, siendo de aplicación en el mismo el plan de conservación de esta especie aprobado por Decreto 275/2003 de 9 de septiembre.

En el término municipal de El Carpio de Tajo anidan otras falconiformes amenazadas como el águila real (*aquila chrysaetos*), el águila culebrera (*circaetus gallicus*), ambas vulnerables y el águila calzada (*hieraetus pennatus*) de interés especial.

En el río Tajo es lugar de numerosas especies de aves como corredor y área de nidificación (ardeidas, anátidas y passeriformes). Algunas de ellas, como el avetorillo común (*ixobrychus minutus*) y la garza imperial (*ardea purpurea*) son vulnerables, y la cigüeñuela (*himantopus himantopus*) de interés especial.

Ante estas circunstancias, todo proyecto que desarrolle este suelo deberá incluir la incidencia del mismo sobre el hábitat y la población citada.

### **Artículo 133. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE).**

1. Se califican como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio, descritas en memoria y en los planos del POM y que son:

- Cordel del Puente de La Puebla. Con una anchura de 90 varas (75,22 metros), conteniendo un Descansadero cercano a la Colada del Valle Martín con una anchura de 60 varas (37,61 metros).

- Colada de Barrinches. Con una anchura de 45 varas (37,61 metros).

- Colada del Valle Martín. Con una anchura de 25 varas (20,89 metros).

- Colada de Bayona y Gualdo. Con una anchura de 45 varas situada en el límite físico entre El Carpio de Tajo y la Puebla de Montalbán.

- Colada margen derecha río Tajo. Con una anchura de 25 varas.

- Colada margen izquierda río Tajo. Con una anchura entre 50 y 15 varas (41,78/12,53 metros).

- Colada de los senderos. con una anchura de 15 varas (12,53 metros), en el tramo que va por el camino de la Barca, y de 25 varas en el resto.

- Colada de Majadas y Posturas. Con una anchura de 25 varas.

- Colada del Camino de Talavera. con una anchura de 25 varas.

- Colada del Camino Carretero. Con una anchura de 25 varas.

- Colada de los Pocillos. Con una anchura de 25 varas.

- Colada Garabetas. Con una anchura de 25 varas.

- Colada del Chorrillo. Con una anchura de 25 varas.

- Descansadero del Calvario, sobre el camino de Ronda.

- Arroyada del Arroyo del Valle. Con una anchura de 25 varas.

- Arroyada del arroyo del Carpio. Con una anchura de 25 varas.

2. Los límites de las vías pecuarias no deslindadas se entienden provisionales y se definirán exactamente en el momento de efectuar el deslinde de las mismas.

3. En estas zonas será de aplicación la Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de abril de 2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

4. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más cinco (5) metros a cada lado de estas. Se prohíbe cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

5. Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial o descansadero. Cualquier actuación sobre la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para cualquier vallado o urbanización de los terrenos colindantes se deberá contar con la autorización previa citada.



6. Para la instalación de redes subterráneas bajo suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería competente.

7. Quedan prohibidos las extracciones de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.

8. En las unidades y sectores afectados por las citadas vías pecuarias se deberá mantener la continuidad de las vías, debiéndose solicitar la autorización correspondiente para el desarrollo de las mismas en la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

#### **Artículo 134. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).**

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de protección que corresponden con los marcados en el plano correspondiente como tales. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 29/1985 de Aguas y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999 de 13 de diciembre de Modificación de la Ley de Aguas.
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla -La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición primera del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen de acuerdo con lo reseñado anteriormente.

3. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo.

4. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

- Las redes de saneamiento tenderá tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación e los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.



- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.

- En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.

- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirán la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementaras a las recogidas en la previa autorización de vertido.

- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.

- Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.

- Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

#### **Artículo 135. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).**

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios de carácter cultural o arqueológico existentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.c) del Reglamento de suelo rústico.

2. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio a través de sus órganos correspondientes.

3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.

- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.

- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24 de mayo de 2013).

- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18 de mayo de 2007).

4. En el suelo de protección cultural calificado en el presente POM, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo. No obstante en este suelo se prohíbe la siguiente actividad:

- Usos que requieran excavación, cava, vaciado o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, si bien este aspecto se deberá verificar por la consejería competente en materia de patrimonio.

5. En este suelo no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional, salvo autorización expresa de la Consejería competente en protección de patrimonio.

6. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

7. Serán de aplicación las determinaciones de la Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha, debiéndose aplicar de forma preventiva en estas zonas de protección los controles arqueológicos que se establezcan.

#### **Artículo 136. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos Viales y caminos públicos (OE).**

##### **136.1. Viales**

1. Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos, y caminos las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada.

2. En estas infraestructuras viarias es de aplicación la legislación correspondiente en su ámbito competencial:





- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 2 de enero de 1991).

- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16 de julio de 2002).

- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 de mayo de 2009).

3. En las carreteras autonómicas y provinciales será de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11 de marzo de 1991 y DOCM 2 de febrero de 1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 de mayo de 2009). Conforme al capítulo IV de la citada ley, a ambos lados de las carreteras se han de restringir, en las zonas definidas, determinadas obras y actividades.

4. En la zona de la travesía se mantendrán los actuales criterios en lo referente a la línea de edificación, al tratarse de suelo urbano.

5. En estas carreteras se tendrán en cuenta las siguientes zonas de dominio público y de servidumbre, según los siguientes artículos de la citada ley de carreteras:

- Apartado 1 del artículo 23: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

- Apartado 1 del artículo 25: 1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

- Apartado 5 del artículo 27: 5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

- Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

6. Las restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la ley citada y se resumen en los siguientes:

a) En la zona de dominio público de la carretera:

2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

3. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.

b) En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

c) En la zona delimitada por la línea de protección y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.

3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

d) En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

1...queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....





5. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

e) La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), en que se indica que en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetas sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

f) La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al apartado h) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

g) Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la misma Ley:

#### Artículo 28

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

#### Artículo 29

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

h) Será precisa la autorización específica para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

- Accesos de carretera.
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección.
- Construcción de vallado.

- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

- Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento.
- Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo



entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

### **136.2. Caminos públicos.**

1. El Ayuntamiento deberá realizar un inventario de caminos públicos en el marco de una ordenanza municipal. No obstante existen diversos caminos que si se han podido identificar, por su uso habitual y reconocido y se han recogido en el POM, clasificándolos como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

2. Los caminos públicos del municipio se consideran bienes de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada, quedando prohibido cualquier otro uso.

3. Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- La anchura de todos los caminos públicos es establece en un mínimo de seis metros, si bien la futura ordenanza podrá verificar tal anchura en el momento de su redacción.

- Queda fijada a ambos lados del camino de dominio público la línea de edificación a una distancia de diez metros, a contar desde el eje de los mismos.

- La línea de vallado quedará fijada a cinco metros del eje de los caminos.

- Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

4. A los caminos públicos existentes les es de aplicación la legislación:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 2 de enero de 1991).

- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16 de julio de 2002).

- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25 de mayo de 2009).

### **Artículo 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).**

1. A los efectos de este POM no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para el resto de las líneas de media y alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre.

2. En el suelo de protección de infraestructuras de líneas de tendido eléctrico no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo relativas a las distancias de protección de las actividades y construcciones.

3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008 por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en línea eléctricas de alta tensión y sus instalaciones complementarias ITC-LAT.

- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

4. De acuerdo con el Real Decreto 223/2008 cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.

- Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.



- En este sentido no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:  $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$  en metros, con un mínimo de 5 metros, y en la que  $D_{el}$  se obtiene de la siguiente tabla en función de la tensión más elevada de la línea:

| Tensión red KV | Del metros | Dpp metros |
|----------------|------------|------------|
| 3,6            | 0,08       | 0,10       |
| 7,2            | 0,09       | 0,10       |
| 12             | 0,12       | 0,15       |
| 17,5           | 0,16       | 0,20       |
| 24             | 0,22       | 0,25       |
| 30             | 0,27       | 0,33       |
| 36             | 0,35       | 0,40       |
| 52             | 0,60       | 0,70       |
| 72,5           | 0,70       | 0,80       |
| 123            | 1,00       | 1,15       |
| 145            | 1,20       | 1,40       |
| 170            | 1,30       | 1,50       |
| 245            | 1,70       | 2,00       |
| 420            | 2,80       | 3,20       |

- No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán los siguientes:

- Sobre puntos accesibles a las personas:  $5,5 + D_{el}$ , con un mínimo de 6 metros.
- Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3,3 + D_{el}$ , con un mínimo de 4 metros.
- Existirá una zona de protección del arbolado en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:  $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$  en metros, con un mínimo de 2 metros, y en la que  $D_{el}$  se obtiene de la anterior tabla en función de la tensión más elevada de la línea.
- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se situarán a una distancia de la arista exterior de la calzada superior a vez y media su altura, y siempre por detrás de la línea de edificación.

#### **Artículo 138. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).**

1. Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 29/1985 de Aguas y su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999 de 13 de diciembre de Modificación de la Ley de Aguas.
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

2. En el suelo de protección de infraestructuras de conducciones no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo relativas a las distancias de protección de las actividades y construcciones siguientes:

- Se estima la zona de servidumbre por dos bandas de tres metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.
- En estas bandas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

#### **Artículo 139. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (OE).**

1. De acuerdo con la comunicación recibida por parte de la Dirección General de Mejora de Explotaciones Agrarias emitida el 24 de noviembre de 2009, en el municipio existen varias zonas regables del canal de Castrejón que comprende los dos márgenes del mismo, y que se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección estructural:

- Zona regable de la margen izquierda. Se encuentra definida por la poligonal cuyos vértices se indican en el Real Decreto 1457/2009 de 11 de septiembre y el río Tajo. Esta zona ocupa 599,6153 hectáreas en el término municipal de El Carpio de Tajo.
- Zona regable de la margen derecha. Esta zona ocupa 281,9206 hectáreas en el término municipal de El Carpio de Tajo.

2. Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículo 94 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.



3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental, y Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en CLM (DOCM 8 de julio 2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).

4. En estos suelos los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

5. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo, y siempre que estén autorizados por la consejería competente en materia de protección ambiental.

En el caso de actividades del sector primario, la edificación/construcción deberá estar vinculada a una superficie suficiente de cara a construir una explotación económicamente viable. Esta descripción es la que ha efectuado la Consejería de Agricultura, la cual añade como ejemplo para el caso de cotos de caza, una superficie de 250 Ha, aspecto que deberá determinar la citada Consejería en cada caso.

En estas zonas cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso.

6. En estos suelos de protección estructural del presente POM, se prohíben los usos que sean incompatibles con el objeto de protección.

7. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a seis metros al alero ni diez a la cumbrera, y deberán tener carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas.
- Las fachadas de las construcciones podrán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán estar encaladas.
- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

#### **Sección VII.4. Características y condiciones de las unidades mínimas de cultivo**

##### **Artículo 140 La unidad mínima de cultivo (OE).**

1. La unidad mínima de cultivo (UMC) en el término municipal, según la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 es la siguiente:

- UMC en secano 2,50 hectáreas
- UMC en regadío 0,25 hectáreas.





2. Las superficies anteriores estarán 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, que podrá fijar otras distintas, las cuales se deberán aplicar, en ese caso, a partir de la entrada en vigor de dicho reglamento.

3. Las parcelas forestales de superficie inferior a 100 hectáreas serán indivisibles, de acuerdo con la Ley 3/2008 (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre) de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, salvo por causa no imputable al propietario.

#### **Sección VII.5. Condiciones que regulan los núcleos de población.**

##### **Artículo 141. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).**

Se entiende por núcleo de población:

a) Todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas (residenciales comerciales o industriales), cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre sí por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.

b) Existe formación de núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos habituales de las áreas urbanas, que cuenten con intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas ordenanzas, para el suelo rústico.

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

No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas ordenanzas.

##### **Artículo 142. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).**

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º. f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. Con independencia de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, sobre suelo rústico, es imprescindible controlar las segregaciones excesivas en suelos rústicos.

3. Para ello y al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo rústico de reserva que incumplan la unidad mínima de cultivo (UMC).

Únicamente se admiten superficies inferiores a la UMC cuando se trate de la ejecución de actividades de entretenimiento o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

4. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.b.2 del Reglamento de Suelo Rústico que establece lo siguiente:

2) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, se dé cualquiera de estos supuestos:

1º) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas.

#### **Sección VII.6. Condiciones para las actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva**

##### **Artículo 143. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico (OE).**

1. De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución y en aplicación del artículo 9.g) del Reglamento de Suelo Rústico en el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico, será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa establecida en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 y apartado 7 del artículo 64 del TRLOTAU, así como en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:





- Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.

- La consulta previa, con independencia de ajustarse a los artículos mencionados anteriormente, deberá justificar los siguientes aspectos básicos:

- Mantenimiento del modelo territorial previsto en el POM, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto.

- Mantenimiento del programa de desarrollo previsto en el POM.

2. En la solicitud de consulta previa, de acuerdo con el artículo 36.2. RSRLLOTAU, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.

d) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.

e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.

f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del RSRLLOTAU, al menos, los siguientes informes:

a) De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.

c) De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.

4. El pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

5. En el caso de que la resolución sea favorable, de acuerdo con el artículo 36.4 del RSRLLOTAU, ésta deberá:

a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.

## **Título VIII. Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización**

### **Sección VIII.1. Condiciones generales de los proyectos de urbanización**

#### **Artículo 144. Los Proyectos de Urbanización (OE).**

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



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

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

b) Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

3. Como norma general las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, y nunca en las unidades exteriores del casco urbano, se realizarán como proyectos de obra ordinaria (POPO) y proyectos de urbanización simplificados.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios interesados en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de las unidades de actuación. En el caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, aquél podrá proceder a la obtención del mismo a través de los mecanismos de gestión establecidos en el TRLOTAU.

4. Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el POM, y en los sectores de suelo urbanizable, deberán realizarse a través del procedimiento establecido en el TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del POM.

5. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones del presente POM, ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

6. Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, debiendo cumplir expresamente con la siguiente legislación:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994).

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 5 de diciembre de 1997).

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 3 de diciembre de 2013).

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los públicos urbanizados y edificaciones.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- 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 (BOE 11 de marzo de 2010).

- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 2 de diciembre de 2014).

#### **144.1. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora (OE)**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

2. Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los siguientes:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **144.2. Contenido mínimo de los proyectos de urbanización (OE)**

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

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

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

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

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

e) Red de alumbrado público.

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

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

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

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

2. Los proyectos de urbanización deberán contar con un plan de recogida de residuos de acuerdo con la legislación vigente al respecto.

3. Los proyectos de urbanización deberán justificar documentalmente el cumplimiento de la normativa en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, de forma que se cumpla la normativa en materia de accesibilidad citada en estas normas.

#### **Artículo 145. Tramitación y documentación de los proyectos de urbanización (OE).**

1. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de TRLOTAU, y los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

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

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

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

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

3. Planos de proyecto y de detalle.

4. Mediciones.

5. Cuadros de precios descompuestos.

6. Presupuesto.

7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

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



## Sección VIII.2. Condiciones de diseño y ejecución de las obras de urbanización.

### Artículo 146. Condiciones de diseño de las obras de la red viaria (OD)

1. Los viales a ejecutar en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal deberán ajustarse a las condiciones siguientes en relación con las dimensiones de los mismos:

a) El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

| Tipo de vial     | Anchura metros |
|------------------|----------------|
| Calle peatonal   | 4,00 - 7,00    |
| Calle colectora  | 10,00 - 12,00  |
| Calle principal  | 12,00 - 15,00  |
| Calle industrial | 15,00 - 18,00  |

Todo itinerario peatonal accesible deberá tener una pendiente longitudinal máxima del 6%, deberá contar con una anchura mínima de 1,80 metros y una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en 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.

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo de diez metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada. Estas calles deberán ejecutarse en todas las nuevas unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable programado. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el RPLOTAU y en materia de accesibilidad.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

3. Dentro de las condiciones de aplicación de la red viaria se detallan las siguientes secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM, haciendo constar que dentro de los anchos de la calzada de las tablas deberán estar las bandas de aparcamiento correspondientes.

a) Vías Públicas rodadas en zona residencial unifamiliar o plurifamiliar.

| Vías públicas rodadas en zona residencial |             |   |
|---|-------------|---|
| Tipo de elemento                          | Metros      | Observaciones                             |
| Vías acceso a parcelas                    | 10,00-12,00 | Calzada entre 6,00 y 8,00 metros          |
| Vías de distribución                      | 12,00-15,00 | Calzada entre 8,00 y 12,00 metros         |
| Vías principales                          | 14,00-18,00 | Y sobre caminos existentes                |
| Acera mínima                              | 1,80        | Según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero |

b) Vías Públicas rodadas en zona industrial.

| Vías públicas rodadas en zona industrial |        |   |
|--|--------|---|
| Tipo de elemento                         | Metros | Observaciones                               |
| Vías acceso a parcelas                   | 12,00  | Calzada mínima de 8,00 metros.              |
| Vías principales                         | 18,00  | Y sobre caminos existentes                  |
| Acera mínima                             | 2,00   |   |
| Chaflanes                                | 3,00   | En calles de más de 14,00 metros de anchura |

c) Vías públicas peatonales.

Se establece un ancho mínimo en estas vías de cuatro (4,00) metros de ancho.

### Artículo 147. Condiciones de diseño y ejecución de las obras de pavimentación (OD)

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

- Tipos de suelo.
- Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.
- Tipos de firmes y características de los mismos.
- Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Tipos de suelo y su orografía.
- Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.





- Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos.
- Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
- Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.
- Justificación del cumplimiento del Código de Accesibilidad, la Orden VIV/561/2010.
- b) Anexos a la Memoria.
  - Características del proyecto, de orden técnico y económico.
  - Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionado con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.
- c) Planos.
  - Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de metro en metro y contendrá los límites del polígono objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.
  - Planta general del sistema viario. En el que se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
  - Claves del replanteo. Donde se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.
  - Movimiento de tierras. En el que se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierra en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.
  - Perfiles longitudinales de las vías. Donde se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose las pendientes de las vías, las alineaciones horizontales, las cotas del terreno, las rasantes rojas, y la situación de las fábricas.
  - Perfiles transversales del viario. Donde se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.
  - Secciones transversales tipo. En las que se indicarán las secciones tipo de los viales con expresión de los anchos de la calzada y de las aceras, situación de los drenajes, y tipos de firmes en calzada y aceras.
  - Detalles. Donde se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo.
  - Detalles de accesibilidad en los que se justifique el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
  - Obras de fábrica. Donde se definirán esta clase de obras con expresión de las dimensiones y la ubicación de los elementos estructurales.
  - Señalización. Donde se reflejará la disposición de las señales de circulación, verticales y horizontales, así como la nomenclatura de las calles.
- d) Presupuesto.
  - Mediciones y presupuesto general.
- 4. La red viaria se integrará en una malla general de forma que cumpla las siguientes condiciones mínimas:
  - a) La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será doscientos metros, por lo tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros.
  - b) La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien metros. Se podrá contabilizar, a estos efectos, las vías rodadas y las zonas verdes.
  - c) La longitud máxima de los fondos de saco será cincuenta metros.
  - d) El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros.
  - e) Las soluciones de las vías públicas se deberán ajustar al Código de Accesibilidad y a la Orden VIV/561/2010.
- 5. La calzada estará constituida por un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:
  - Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince centímetros.
  - Base de grava-cemento u hormigón de quince centímetros de espesor, en zonas residenciales y de veinte centímetros en las zonas industriales.
  - Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco centímetros en zonas residenciales y de ocho centímetros en las zonas industriales.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante. Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.
- 6. Las aceras, que deberán tener un ancho mínimo de ciento ochenta (180) centímetros, estarán constituidas, al menos, por:
  - Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
  - Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de cuatro pastillas, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

  - Elevado para la separación de la calzada.





- Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

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

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

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

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

#### **Artículo 148. Proyecto de abastecimiento de agua, riego e hidrantes (OD).**

1. En las previsiones de los Planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.
- En desarrollos industriales se preverá un mínimo de 20 m<sup>3</sup> por hectárea neta de uso industrial y día, si bien tal dotación se podrá reducir cuando se justifique en el caso de actuaciones logísticas o de conjuntos similares, hasta 3 m<sup>3</sup> por hectárea.
- Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.
- El consumo máximo para el cálculo de la red, en zonas residenciales, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por habitante por un coeficiente de 1,50 con el fin de evaluar el resto de dotaciones de uso comerciales o de riego de la zona.

- Se colocará un hidrante cada doscientos metros medidos sobre los espacios públicos.
- Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien metros lineales de vía pública.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por un coeficiente de 2,50.

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

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

Se deberá dotar a las nuevas unidades con hidrantes contra incendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento. Deberá distribuirse de forma que se consigan barridos de distancias inferiores a 100 metros.

2. La red de abastecimiento de agua se organizará fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que siguen el viario que rodea a la edificación residencial. La red de abastecimiento de agua se dispondrá siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

3. Los tubos serán de fundición, polietileno o de PVC con enganche en campana. En este último caso las tuberías de PVC deberán ser de 10 atmósferas de presión con junta elástica.

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

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

En el caso de ejecución de actuaciones urbanizadoras las arquetas deberán ejecutarse con las correspondientes obras de urbanización.

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

a) Memoria.

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Tipos y calidades de los materiales.
- Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.
- Sistema de depuración bacteriológica.
- Tipo de red de distribución elegido de abastecimiento de agua.
- Tipo de red de riego elegida.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.



- Plano general de las redes. Se detallarán los puntos de acometida o de abastecimiento de la red con indicación del diámetro de las tuberías en cada tramo. Se representarán los elementos constitutivos de la red tales como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a la red de riego, en su caso.

- Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.

- Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.

- Red de riego. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.

- Red de hidrantes. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

#### **Artículo 149. Diseño y ejecución de las obras de saneamiento y depuración de aguas (OD)**

1. Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a 15 viviendas por hectáreas, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etcétera, deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red de saneamiento, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: entre 0,50 y 3,00 metros por segundo.

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

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

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

- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.

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

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

- El cálculo de la red se efectuará considerando el 80% del caudal previsto para la red de abastecimiento de agua.

- Para las aguas pluviales se considerará como mínimo 30 litros/seg./hab.

- La velocidad de agua a sección llena estará entre medio y tres metros por segundo.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de cincuenta (50) metros.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de sesenta centímetros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

- La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de cincuenta centímetros y la profundidad mínima será de ciento cincuenta centímetros.

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

- Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1,50% se deberán colocar cámaras de descarga en la cabecera de la red.

- Las cámaras de descarga automática deberán tener como mínimo una capacidad de medio metro cúbico para tuberías alcantarillas de treinta centímetros de diámetro, y de un metro cúbico para el resto.

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

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

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

En la red de aguas de saneamiento se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano o urbanizable.

4. Los colectores de las redes de saneamiento serán de sección tubular de hormigón centrifugado de carga mínima 90 KN/m<sup>2</sup>.



Los tubos serán de PVC, hormigón o fibrocemento e irán sobre solera de hormigón de diez cm de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material. Su dimensión se deberá adecuar a las condiciones de caudal y pendiente del vertido, no pudiéndose ser inferior de cincuenta centímetros de diámetro en las calles. En las acometidas a viviendas unifamiliares y a los sumideros de pluviales se puede reducir la sección a treinta centímetros

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

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

- Solera de hormigón de veinte centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

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

- Solera de hormigón de veinte centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo, de un pie de espesor bruñidos interiormente con mortero de cemento, o prefabricados de hormigón.

- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

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

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

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

10. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada.
- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

b) Anexos de la Memoria.

- Características del Proyecto, de origen técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

- Planta general de la red de alcantarillado. Se detallará el trazado de las redes de saneamiento con indicación de la sección de los tramos, representando los pozos de registro, las cámaras de descarga, sumideros y elementos análogos.

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

- Planos de detalles. Se reflejarán las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.

- Acometida. Se señalará el punto de acometida a la red municipal. En el caso de colector exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos del punto de conexión.

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

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

#### **Artículo 150. Diseño y ejecución de las obras de energía eléctrica en media y baja tensión (OD)**

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrónico de baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto) en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

A falta de otra reglamentación que sea de obligado cumplimiento relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que se establecen en la Norma Tecnológica correspondiente.

Las redes de distribución de energía eléctrica en todo el ámbito del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización, serán subterráneas. En las urbanizaciones que no satisfarán esta obligación se realizarán



las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etcétera, que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.

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

2. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

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

- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

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

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.

- Cálculos justificativos. c) Planos.

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

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

- Detalles de la red de media tensión. Se detallarán las cajas terminales y de empalme y los tipos de zanjales de la red subterránea. En caso necesario se detallarán los tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos.

- Detalles de la red de baja tensión. Donde figurarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida.

- Detalles de los centros de transformación. Donde se detallarán los centros de transformación, especificando sus dimensiones, la cimentación, soleras, muros, tabiques, cubiertas y el resto de elementos necesarios para su definición.

- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se detallará la sección tipo de la zanja de energía eléctrica, indicándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos.

d) Presupuesto.

- Mediciones.

- Presupuesto general.

3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto), y en las Instrucciones Técnicas correspondientes, efectuando la previsión de las potencias de vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas, usos terciarios y dotaciones.

En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales:

| Número acometidas          | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Coefficiente simultaneidad | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,80 | 0,80 | 0,75 | 0,70 |

| Número acometidas          | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Coefficiente simultaneidad | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |

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

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

d) Se ubicará en terrenos de uso común.

e) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez centímetros.





f) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones y sino de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 centímetros y por medio de compactado después.

5. Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la compañía suministradora, debiendo estar homologados. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos. Se trata de construcciones prefabricadas de hormigón armado constituido por elementos que se atornillan entre sí interponiendo juntas de goma con el fin de que no se filtre el agua. Se compone de un juego de piezas de hormigón y que son:

- Base o arqueta.
- Paredes.
- Suelos.
- Techos o cubiertas.

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

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

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

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

#### **Artículo 151. Diseño y ejecución de las obras del alumbrado público (OD)**

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia; y larga vida y reducida depreciación, etcétera.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como adecuadas para conductores y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a dos (2) metros, excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los municipios en que se hallan enclavadas.

2. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.
- Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.
- Niveles de alumbrado adoptados.
- Explotación y conservación de las obras.





b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto de orden técnico y económico.

- Cálculos justificativos.

c) Planos.

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

- Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

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

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.

- Instrucciones complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- Normas de la Compañía suministradora de electricidad.

- Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).

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

- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

- Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978. Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior, y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.

- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de marzo de 1964).

4. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a seis metros. En las calles de mayor anchura se deberán instalar báculos.

En el casco antiguo tanto las farolas como las citadas palomillas deberán ser de hierro fundido, según el modelo que homologue el Ayuntamiento.

5. Toda la instalación de alumbrado público deberá ser compatible con el cumplimiento del vigente Código de Accesibilidad y de la Orden VIV/561/2010, en lo que se refiere a las anchuras y alturas mínimas de los itinerarios peatonales accesibles, y demás normativa en materia de accesibilidad.

6. En el resto del suelo urbano se podrá emplear otro tipo y modelo de báculo a emplear de acuerdo con el nivel de iluminación, ancho de calle y situación de la vía pública.

Estas columnas o báculos, que se instalen en el exterior del casco histórico podrán ser de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres milímetros y de ocho milímetros en la base. La altura de las columnas será de cuatro metros en calles inferiores a ocho metros; entre seis y siete metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho; y de nueve metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.

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

El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio. Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean para tráfico rodado o peatonal.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20.152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

8. El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica de 250 Kg/cm<sup>2</sup>.

Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernos de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:



| Altura m | Dado cimentación m | Longitud pernios m | Diametro pernios pulgadas | Huecos placa mm |
|----------|--------------------|--------------------|---------------------------|-----------------|
| 4 - 5    | 0,5 x 0,5 x 0,8    | 0,50               | 3/4                       | 22 x 40         |
| 7        | 0,8 x 0,8 x 0,8    | 0,60               | 3/4                       | 22 x 40         |
| 9        | 0,8 x 0,8 x 0,8    | 0,60               | 3/4                       | 22 x 40         |

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

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

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

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

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

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco mm<sup>2</sup> de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis mm<sup>2</sup> de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado. Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco mm<sup>2</sup> de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

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

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

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

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

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la empresa suministradora de energía eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total. A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y de reloj de corrección astronómica de doble esfera, montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

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

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



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

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

| Categoría        | Luminancia Cd/m2 | Luminancia Lux |
|------------------|------------------|----------------|
| Peatonal         | 0,50             | 10             |
| Tráfico-peatonal | 1,00             | 20             |
| Trafico-rápido   | 2,00             | 30             |

#### Artículo 152. Diseño y ejecución de las obras de la red de telecomunicaciones (OD)

1. Se deberá cumplir con la siguiente normativa de ámbito nacional:

- Ley 32/2003 de 3 de Noviembre General de Telecomunicaciones (BOE 4 de noviembre de 2003).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28 de febrero de 1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 1 de abril de 2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16 de junio de 2011).

Se deberá cumplir en todo momento la Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21 de septiembre de 2001).

Asimismo se deberá cumplir con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 6 de diciembre de 2008).

Se deberá cumplir con el artículo 26 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones, y con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre (BOE 6 de diciembre de 2008).

2. De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 32/2003 se deberá garantizar en cualquier documento de ordenación y urbanización la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial que se trate.

En el acceso a las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. Además se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

Por tanto, en los instrumentos de planificación urbanística, no deberán aparecer ni referencias a un operador de telecomunicaciones, ni alusiones a normativa de carácter interno utilizada por alguno de ellos.

3. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

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

Las redes de distribución de telefonía se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario, en el que se justifique tal exención.

4. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables de telecomunicaciones, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización.

5. Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente. Se deberán ajustar al artículo 26 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones, y en todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m2 y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m2 y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.

- La distancia mínima en proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier edificación residencial deberá ser superior a la resultante de la siguiente formula:

$$D = 3,30 + V/150 \text{ en metros, no menor a 5 metros. siendo V la tensión de la línea en KV.}$$



- La distancia mínima proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier arbolado deberá ser superior a la resultante de la siguiente fórmula:

$D = 1,50 + V/150$  en metros, no menor a 2 metros. siendo V la tensión de la línea en KV.

- Se deberá cumplir en todo momento la Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha, y la Ley 32/2003 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones (BOE 4 de noviembre de 2003).

- Las redes de telefonía se realizarán de acuerdo con las indicaciones de la compañía suministradora.

- En los teleféricos se cuidará especialmente, el exterior de las estaciones para armonizarlas con el paisaje donde están instaladas, según el Reglamento Especial de T. Terrestre.

- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros desde sus ejes.

6. La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco centímetros con línea de alta tensión y veinte centímetros con línea de baja tensión.

- Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta centímetros como mínimo.

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

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

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

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

### **Artículo 153. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento, plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes y mobiliario urbano (OD).**

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se deberán detallar las plantaciones a introducir en todos los suelos clasificados como zonas verdes. Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.

Se deberá garantizar el sistema de riego de todas las plantaciones a efectuar.

2. Se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.

- Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.

- Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.

b) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de explanación, pavimentación, alcantarillado y distribución de agua.

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

- Planta del estado definitivo del terreno. Donde se reflejará el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras, quedando definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.

- Planta de plantaciones y jardinería. Donde se reflejarán las plantaciones previstas reseñando las especies previstas.

- Planta de mobiliario urbano. Donde se reflejará la ubicación del mobiliario urbano, especificando el modelo y los detalles del mismo.

- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación.

c) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

3. Para que unos terrenos sean considerados zona verde o espacio libre y computen a los efectos señalados en el artículo 31.c del TRLOTAU y en este Plan de Ordenación Municipal, se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:



- Las zonas verdes no podrán tener excesivos desniveles. Cuando una zona tenga más de un veinte por ciento de pendiente se contabilizará su superficie al 80% de la misma.

- Ninguna zona verde podrá estar afectada por un acceso rodado, en el caso de existencia de un paso la superficie ocupada no se contabilizará como zona verde.

4. Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Las zonas verdes vinculadas a las redes viarias, deberán tratarse como parterres ajardinadas con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

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

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

5. Todas las zonas verdes deberán ir dotadas de mobiliario urbano y señalización, como mínimo, en los siguientes elementos:

- Papeleras: Distribuidas a razón de una (1) cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de zona verde.

- Bancos: Situados en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de uno por cada cuatrocientos metros cuadrados.

- Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar, cuando las zonas verdes sean superiores a setecientos cincuenta metros cuadrados.

- Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etcétera, cuándo las zonas verdes sean superiores a mil quinientos metros cuadrados.

6. Los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales.

7. El ajardinamiento a ejecutar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a los artículos 7, 14 y 18 de 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.

8. El mobiliario urbano a colocar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a capítulo VIII de 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.

#### **Artículo 154. Diseño y ejecución de las obras de señalización (OD).**

1. Se deberá detallar la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal. Esta deberá describir la señalización correspondiente con:

- Señalización viaria adaptada al código de circulación, indicando las señales verticales y horizontales, y en su caso la semaforización de los viales.

- Señalización de policía y nomenclatura de las calles.

2. Se deberán reseñar dentro los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Descripción de los elementos de señalización.

b) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de pavimentación.

- Planta general de viales, caminos, paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones.

- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar.

c) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

3. La señalización a colocar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a 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.

#### **Artículo 155. Diseño y ejecución de la recogida de basuras (OD).**

Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras a realizar de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, que deberá acomodarse a lo marcado en el plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente (Real Decreto 70/1999 de 25 de mayo).

#### **Artículo 156. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. (OD).**

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





- a) Disposiciones Generales.
  - Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.
  - Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.
- Obligaciones sociales, laborales y económicas.
- b) Ejecución de la obra.
  - Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.
  - Equipo, maquinaria y materiales.
  - Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.
  - Obras defectuosas o mal ejecutadas.
  - Abono de la obra ejecutada, medición y valoración.
  - Abono de las obras y abonos a cuenta.
  - Modificación o resolución del contrato.
  - Recepción provisional y definitiva.
  - Medición general y liquidación.

### **Sección VIII.3. Condiciones de recepción de las obras de urbanización**

#### **Artículo 157. Control de calidad (OD)**

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

- Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, Índice CBR.
- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atm. De la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

#### **Artículo 158. Recepción de las obras de urbanización (OD)**

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

- Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- Informe de las empresas especializadas que certifiquen los ensayos arriba enumerados.
- Dictámenes de la Consejería de Industria relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.

#### **Artículo 159. Mantenimiento de las obras de urbanización. Las entidades urbanísticas colaboradoras (OE)**

1. De acuerdo con el artículo 135 TRLOTAU, 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 privados, el deber de conservación y mantenimiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo 136 de la TRLOTAU en el caso de detectarse deficiencias en aquellas.

3. Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada (o se encomiende en función de lo marcado en este artículo y de la TRLOTAU) a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

4. Las Entidades Colaboradoras en vigor se regirán por los reglamentos vigentes de gestión urbanística, en todo lo que se refiere a fines, objetivos y constitución. Las Entidades constituidas tendrán carácter administrativo y personalidad jurídica propia, debiendo ser aprobada su constitución por la Administración actuante.

5. Las obras y los servicios de las urbanizaciones exteriores cuya conservación se encuentre encomendada a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.



6. Se establece la necesidad de crear una entidad de conservación en el sector de uso industrial, que corresponde con el SUB.01. En este caso se deberá constituir en este sector al ser exterior y separado del conjunto urbano. No obstante el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de aquella, cuando expresamente lo determine.

#### **Sección VIII.4. Condiciones de accesibilidad**

##### **Artículo 160. Normativa de aplicación (OE)**

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994).

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 5 de diciembre de 1997).

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido Ley General de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 3 de diciembre de 2013).

- 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 (BOE 11 de marzo de 2010).

- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los públicos urbanizados y edificaciones.

- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 2 de diciembre de 2014).

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

2. En las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada ley y del vigente Código de Accesibilidad citado.

##### **Artículo 161. Verificación de cumplimiento de determinaciones de accesibilidad (OE)**

1. En la aprobación de los proyectos de urbanización se deberán contener las determinaciones necesarias para que se pueda comprobar el ajuste de los mismos a la normativa en materia de accesibilidad vigente. Las distintas administraciones que tengan que informar sobre la aprobación de dicho proyecto deberán verificar el cumplimiento de dichas determinaciones de accesibilidad.

3. En las concesiones de licencias o autorizaciones de edificación y actividades se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la normativa en materia de accesibilidad citada en estas normas.

##### **Artículo 162. Programa municipal de mejora de la accesibilidad (OD)**

Tras la aprobación del presente POM, se deberá redactar, con carácter inmediato, por el Ayuntamiento un Programa Específico de actuación en materia de Accesibilidad que detalle las medidas en orden al cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad en el casco urbano.

En dicho programa se deberá establecer el orden de prioridades y los plazos necesarios para poder llevarlo a cabo con el fin de poder adecuar de una forma progresiva los distintos espacios públicos y vías urbanas.

#### **Sección VIII.6. Consideraciones ambientales del planeamiento y urbanización**

##### **Artículo 163. Generalidades (OE)**

Para el desarrollo del presente POM se deberán tener presentes las consideraciones establecidas en el Estudio Ambiental aprobado.

Como consecuencia del documento de inicio del POM el órgano ambiental ha establecido una serie de sugerencias, en el Documento de Referencia, que se han incluido en el documento del POM de cara a la clasificación de los distintos tipos de suelo, en función de las áreas a proteger.

Asimismo este documento ha establecido otras consideraciones que son las siguientes:

a) Deberán proponerse medidas de ahorro energético, tanto en el ámbito de las edificaciones, en el que deben primar construcciones en las que se empleen técnicas de eficiencia energética y de uso de energías alternativas.

**Artículo 164. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos (OE).**

1. Con carácter general se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el POM.

b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.

2. En los nuevos desarrollos se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

a) En cada nuevo desarrollo se deberá acreditar, por el órgano competente o entidad suministradora, la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los desarrollos previstos.

b) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones serán separativos para aguas pluviales y residuales. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

c) De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLTAU, para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zonas de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En este caso se deberán aportar a la Confederación Hidrográfica del Tago los estudios hidrológicos e hidráulicos los cálculos correspondientes.

d) En los nuevos desarrollos que afecten a zonas de dominio público hidráulico se deberá contar con el informe requerido en el artículo 25.4 del Real decreto 1/01 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

e) Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

f) En todo caso se deberán respetar en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco metros de ancho que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento de la misma ya citado.

g) Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

h) Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.

i) Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

j) En el supuesto de construirse una Estación Depuradora de Aguas Residuales, se deberá tener en cuenta que el emplazamiento deberá preverse fuera de la zona de dominio público y en zona no inundable de los cauces.

k) El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

3. En los sectores de suelo urbanizable colindantes con el arroyo se deberá redactar el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que defina el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce del arroyo de El Carpio, así como la delimitación de las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/186 de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero).

En este estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el segundo párrafo del artículo 9, del Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

4. En los sectores de uso industrial se deberá prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal. Este sistema podrá ser común para todo el sector o individual para cada industria.

**Artículo 165. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones (OE).**

Además del cumplimiento de las observaciones del artículo anterior, en todas las urbanizaciones se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.

- La red de alumbrado público deberá incorporar lámparas de descarga y un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, y disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que la movilidad peatonal decrece sensiblemente, de forma que se reduzca la contaminación lumínica y se ahorre energía.

**Artículo 166. Consideraciones ambientales para las construcciones (OE).**

En las construcciones se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- Se debe fomentar la rehabilitación de las construcciones existentes en lugar de la sustitución de las mismas, cuando fuera posible.
- En el diseño de las edificaciones e instalaciones se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en el Código Técnico de la Edificación, y en especial en su documento básico dB-EHE.
- Las edificaciones deberán contar con un certificado energético, de acuerdo con el Real Decreto 47/2007 de 19 de enero.
- El impacto de los recursos precisos para la edificación deberá ser el mínimo posible.
- El uso de materiales de construcción deberá tender a la sostenibilidad, de forma que se empleen materiales no tóxicos y reciclables.
- Se deberá tender al diseño de arquitectura bioclimática que aproveche las oportunidades que ofrece el clima del lugar, estableciéndose un diseño solar pasivo adecuado en términos de captación solar.
- Las cubiertas deberán aislarse adecuadamente, evitando incluir elementos de ganancia solar que no estén en sombra en verano.
- Deberá fomentarse el empleo de energías renovables. Dentro de ellas es obligatorio el empleo de energía de captación solar.

**Artículo 167. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad (OE).**

Con respecto a la movilidad se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Se debe fomentar el empleo de los medios de transporte sostenibles como la bicicleta y el transporte colectivo.
- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado.

**Artículo 168. Consideraciones ambientales relativas a las actividades (OE).**

Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente (incluyendo el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y normativa concurrente), prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

**Artículo 169. Medidas sobre el ahorro energético (OE)**

Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red de alumbrado público la propia configuración geométrica de la zona a iluminar adaptándola de un modo coherente a las necesidades de luz y a su entorno. En el alumbrado público viario, se establecerá un criterio de cálculo por el que todos los parámetros estén en función de la tarea visual desarrollada por el conductor. Por ello se aconseja estudiar la instalación con el exclusivo propósito de favorecer la conducción y la percepción de cualquier obstáculo accidental que pudiera irrumpir en ella (peatones, otros vehículos, etcétera).

Se seleccionarán las lámparas de manera que se tengan en cuenta la superficie a iluminar y la altura de montaje de las luminarias, cuya potencia o flujo luminoso unitario garantice una instalación eléctrica racional y con un número racional de unidades luminosas.

El encendido y apagado del alumbrado deberá estar regulado por un interruptor crepuscular que mide la iluminación natural y comanda circuitos de iluminación en función de un umbral de luminosidad y de la temporización a la conexión o a la desconexión, lo que permite un ahorro energético.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
- La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
- Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento ( $\eta$ ) y del factor de utilización (K) establecidos.





- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

- Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones sobre el Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior:

- Las instalaciones de alumbrado vial de los nuevos desarrollos deberán disponer de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24:00 horas de la noche en verano y de las 22:00 horas de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.

- En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etcétera se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.

- Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.

- Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento.

En cuanto a la edificación, se recomienda disponer soluciones técnicas, constructivas y de uso que promuevan el ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles el consumo energético, estas soluciones podrán ser, entre otras:

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

- En cuanto a los criterios de diseño de la urbanización, como en la definición de las tipologías constructivas, se recomienda optar por el control climático mediante recursos constructivos (forma y orientación de los edificios de modo que se permita la ventilación cruzada) urbanísticos (por la propia forma urbana) y con vegetación, (reservando en las parcelas espacios libres).

- Dotar a los edificios de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

- En los edificios que así establezca el Código Técnico de la Edificación, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

#### **Artículo 170. Condicionantes generales hídricos (OE).**

1. Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

2. Con carácter general se deben tener presentes los siguientes aspectos:

a) Como criterio general a considerar es el mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado.

b) En ningún caso se autorizará dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

c) Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.

d) Toda actuación que se realice en zona de dominio público deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago, debiendo aportar el correspondiente proyecto, suscrito por técnico competente, de las actuaciones a realizar. Este proyecto deberá incluir la delimitación del dominio público hidráulico de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/186 de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero).





e) Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico citado.

f) Los vertidos de las aguas residuales deberán contar con la autorización de la citada Confederación, con carácter previo a la aprobación del proyecto. Para el caso concreto de industrias, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del citado Reglamento.

g) Las redes de colectores y los aliviaderos que se proyecten deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad suficiente de evacuación, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico. En este caso se deberá aportar la solución técnica ante Confederación Hidrográfica del Tajo.

h) Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a depuradora deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

i) Las aguas residuales generadas en el ámbito se deberán dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Para reducir la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será mayor a menos de 1:10.

j) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se deberá tender a la reunificación de los vertidos de forma que se agrupen los mismos.

k) Las captaciones de agua, sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

l) La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

m) El abastecimiento de agua desde la red municipal será competencia del Ayuntamiento. El vertido de aguas a la red municipal será competencia del Ayuntamiento.

Con carácter particular y en relación con la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

a) Se diseñarán redes de saneamiento estancas para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

b) Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad.

Lo mismo se debe aplicar a las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

c) En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas.

d) Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, sólidos y líquidos. Para ello se puede habilitar un punto verde en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

## **Título IX. Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades**

### **Sección IX.1. Intervención municipal del uso del suelo y de las edificaciones**

#### **Artículo 171. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).**

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes del TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en esta sección las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Es de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29 de abril de 2011).

2. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo enumerados en el apartado 1 del artículo 165 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21 de mayo de 2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27 de marzo de 2013):

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.



e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes. ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Los actos recogidos en el apartado q) anterior se refieren a aquellos que requieran obras complementarias para llevarlos a cabo, por lo que no se incluyen las instalaciones inalámbricas u otras similares.

Asimismo están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. De acuerdo con el artículo 157 TRLOTAU, y siguientes quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

En todo caso, se sujetarán al régimen de comunicación previa:

- El ejercicio de aquellas actividades de comercio minorista y de prestación de servicios incluidas en el Anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

- Las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretendan implantar las actividades señaladas en la letra anterior cuando no requieran la presentación de un proyecto de obra, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. El procedimiento de comunicación previa se efectuará de acuerdo con los artículos 158 y 159 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21 de mayo de 2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27 de marzo de 2013).

5. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

6. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo.

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

- La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

**Artículo 172. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).**

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde- Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, o en alguna de las Oficinas a que se refiere la Ley de Procedimiento Común. Los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

El procedimiento de concesión de licencias debe cumplir al apartado 1 del artículo 166 TRLOTAU, y en particular la documentación que debe acompañar la solicitud debe ser:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

- Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

3. Las licencias se deberán conceder o denegar dentro del plazo de dos meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución redactado y firmado por técnico competente. El visado del mismo por el correspondiente colegio profesional se efectuará en los casos establecidos en el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados (definidos en el Catálogo Monumental de Bienes protegidos de este POM), se deberá remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de patrimonio para el informe previo y preceptivo.

Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y los de los ámbitos inmediatos de ellos se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma al órgano correspondiente de la citada Consejería para el informe preceptivo. Tal aspecto también será de aplicación a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano correspondiente.

Las solicitudes de licencia en todas estas edificaciones, y las obras reseñadas anteriormente se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de patrimonio.

6. Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y de la normativa y ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

- Informe jurídico.

- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.



- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

- Informe jurídico.

- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

- Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

9. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

10. El plazo final será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 TRLOTAU.

11. Se producirá caducidad de la licencia en los siguientes casos:

- Transcurridos tres meses desde la posibilidad de iniciar las obras tras el otorgamiento de la licencia, si antes de dicho plazo no han comenzado los trabajos amparados en la licencia.

- Cuando, iniciados las obras, se paralizaran estas por más de un mes, o se ha acumulado más del 20% del total de duración de la obra.

- A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

12. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

13. Será de aplicación del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29 de abril de 2011).

### **Artículo 173. Documentación de las licencias (OD)**

1. Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4.

2. Las informaciones, licencias y otros documentos se ajustarán a las correspondientes ordenanzas fiscales municipales.

3. Será de aplicación del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29 de abril de 2011).

#### **173.1. Licencias de parcelación y segregación.**

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 TRLOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente POM. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria.

- Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.

- Planos, de referencia con el estado actual del POM.

- De estado actual de la finca matriz.

- De delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.

- Escritura de la finca matriz.

#### **173.2. Licencias de obras de urbanización.**

Se deberá tener presente los artículos relativos a proyectos de urbanización. En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

#### **173.3. Vaciados.**

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.

- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.

- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

#### **173.4. Derribos.**

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.



**173.5. Apeos y apuntalamientos.**

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

**173.6. Vallados.**

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañando de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

**173.7. Movimientos de tierras.**

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

**173.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.**

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente POM no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, adaptado al Código Técnico de la Edificación.
- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.
- Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados, cuando así lo exija la legislación vigente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberá cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurran los requisitos establecidos en el artículo 102 de la TRLOTAU.

**173.9. Licencias para sondeos.**

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

**173.10. Primera ocupación o utilización de edificios.**

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 TRLOTAU. Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de la obra.
- Certificado final de obras.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

**173.11. Licencias de actividades.**

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en función de las particularidades del uso y función del establecimiento, con independencia de lo establecido en los artículos 169 a 171 TRLOTAU.

**173.12. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas.**

Será de aplicación la Ley 7/2011 de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31 de marzo de 2011).

**Artículo 174. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE)**

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

**Artículo 175. Parcelaciones y Reparcelaciones (OE)**

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable o rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.





2. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución:

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU, así como a lo establecido en el Título II del Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

4. El contenido documental del proyecto de reparcelación se ajustará al artículo 40 del citado reglamento.

#### **Artículo 176. La ejecución de Actuaciones edificatorias (OE)**

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 TRLOTAU:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

#### **Artículo 177. Plazo para la edificación de los solares (OE).**

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 130 del TRLOTAU las parcelas y los solares deberán edificarse en un plazo inferior a veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

### **Sección IX.2. Las ordenes de ejecución y las ruinas**

#### **Artículo 178. Las órdenes de ejecución (OE)**

1. De acuerdo con el artículo 71 del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución por las cuales impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Las órdenes de ejecución podrán implicar operaciones de reparación, demolición, reconstrucción, restauración, rehabilitación y acabado o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en el TRLOTAU.

2. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en cualquiera de los supuestos establecido en el artículo 72 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar al particular la orden de ejecución, que deberá reunir los siguientes requisitos:

- Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.
- Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
- Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa posibles.

- Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico, cuando sea necesario.

La iniciación, instrucción y resolución de estas órdenes se ajustará a los artículos 73, 74 y 75 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación.



6. Será de aplicación lo establecido en los artículos 71 y concordantes del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### **Artículo 179. El deber de conservación y rehabilitación (OE)**

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

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

3. Será de aplicación del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29 de abril de 2011).

#### **Artículo 180. El estado ruinoso de las edificaciones (OE)**

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento Común vigente y se recoge en el artículo 139 TRLOTAU, que dice:

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para res taurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. Será de aplicación del Decreto 34/2011 de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29 de abril de 2011).

### **Sección IX.3. La calificación urbanística en suelo rústico**

#### **Artículo 181. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)**

1. En las áreas de suelo rústico que no se encuentran clasificadas, en el presente POM, como suelo rústico no urbanizable de protección se entenderán que quedan como suelo rústico de reserva.

En el suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que establece el RSRLOTAU establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

- Los anteriores actos no pueden suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino, ni la transformación de las características de la explotación.

- Los anteriores actos deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 TRLOTAU.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, en los términos establecidos en el TRLOTAU y en el RSRLOTAU, para las siguientes actuaciones:

- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en el presente POM y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

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



- Los vallados y cerramientos de parcelas.
  - La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).
  - Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
  - La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
3. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley se permiten las siguientes actuaciones:
- a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
  - b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.
  - c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

#### **Artículo 182. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE)**

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los usos y aprovechamientos especificados en el artículo 61 TRLOTAU, y que están autorizados por el presente POM.

#### **Artículo 183. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE)**

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 TRLOTAU.
2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 TRLOTAU.
3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

### **Sección IX.3. Protección de la legalidad urbanística**

#### **Artículo 184. Protección de la legalidad urbanística (OE)**

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente POM se actuará conforme se marca en el Título VI del citado Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. El procedimiento será el marcado en la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local.
3. La función inspectora del Ayuntamiento se efectuará en los términos que establece el artículo 174 TRLOTAU, dentro del ámbito de su competencia, y asumirá las siguientes labores:
  - Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la TRLOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.
  - Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.
  - Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.
  - Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.
  - Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.
  - Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.
  - Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.
4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y siguientes del TRLOTAU.
- En ningún caso se podrán legalizar las siguientes actuaciones:
  - Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.



- Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 TRLOTAU.

**Artículo 185. Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE)**

1. El TRLOTAU establece distintos tipos:

- En el artículo 183 se establecen las infracciones territoriales y urbanísticas.
- En el artículo 192 se establecen las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.
- En el artículo 193 se establecen las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.
- En el artículo 194 se establecen las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.
- En el artículo 195 se establecen las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

2. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

El Carpio de Tajo 24 de agosto de 2016.-El Alcalde, Germán Jiménez Marcos.

N.º I.-4989