



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE PORTILLO DE TOLEDO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha (RP), y en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se procede a la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las normas urbanísticas, catálogo de bienes y espacios protegidos y fichas de gestión urbanística del Plan de Ordenación Municipal de Portillo de Toledo (POM), aprobado por acuerdo de 1 de marzo de 2018 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo (CPOTU), habiendo sido informado este Ayuntamiento en fecha 4 de abril de 2018 por comunicación del Director Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo del levantamiento de la suspensión en orden a la publicación de la aprobación definitiva, verificado que el Ayuntamiento de Portillo de Toledo ha procedido al cumplimiento de los requisitos acordados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2018, ordenando así, la publicación de la aprobación definitiva de la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y artículo 157 del RP.

La publicación de los acuerdos producirá los efectos del artículo 157.2 del RP, entrando en vigor tras su publicación y teniendo vigencia indefinida.

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 1 DE MARZO DE 2018.

##### PORTILLO DE TOLEDO. EXPTE 015/10 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo acuerda por unanimidad de sus miembros:

Primero: Informar favorablemente la densidad poblacional establecida en el Plan de Ordenación Municipal de Portillo de Toledo, de 1,46 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial para el suelo urbano consolidado y el no consolidado por incremento de aprovechamiento (ZOU's 1 y 2), y, para los nuevos desarrollos, 1,69 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial en el caso de vivienda plurifamiliar/protegida y 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial para vivienda unifamiliar libre.

Segundo: Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal, aprobado inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de Portillo de Toledo el 10 de agosto de 2017 y las rectificaciones puntuales incluidas en el mismo como consecuencia del informe del Servicio de Planeamiento de 20 de octubre de 2017 aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento pleno el 2 de noviembre de 2017, con la excepción de los ámbitos de desarrollo previstos para el segundo y tercer cuatrienio del Plan y todos los sectores de uso global mayoritario industrial que, conforme lo indicado Ayuntamiento de Portillo de Toledo en el artículo 37.5 del TRLOTAU, quedan en suspenso hasta la obtención de informe favorable correspondiente a la existencia del recurso hídrico que posibilite su desarrollo (Sectores SUB.01, SUB.02, SUB.04, SUB.05, SUB.06, SUB.07, SUB.08, SUB.09, SUB.10, SUB.11, SUB.12, SUB.13, SUB.14, SUB.15, SUB.16, SUB.17, SUB.18, SUB.19, SUB.20, SUB.21, SUB.22, SUB.23, SUB.24, SUB.25, SUB.26, SUB.27, SUB.28, SUB.29, SUB.30, SUB.31, SUB.32, SUB.33, SUB.34, SUB.35, SUB.36 y SUB.37).

Tercero: Con carácter previo a la publicación de dicha aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá aportar las fichas corregidas de los sectores SUB.S.12, SUB.S.16, SUB.S.33, SUB.S.35, SUB.S.36 y SUB.S.37 incorporando en las fichas de los sectores SUB.S.12, SUB.S.16, respecto al arroyo de San Juan, y SUB.S.33, SUB.S.35, SUB.S.36 y SUB.S.37, respecto a un afluente innominado por la margen izquierda del arroyo Grande del Molinillo, como condición para su desarrollo, la previa obtención de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Tago para todas las actuaciones que se realicen en la zona de policía y dominio público hidráulico, para lo que se precisará aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Al tratarse de un reparo limitado que puede ser subsanado con una corrección técnica específica y se propone la delegación en el Director Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo de la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y verificada la misma, se ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y 157 del RP.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Portillo que tras la publicación en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo del presente acuerdo, ese Ayuntamiento deberá publicar el citado acuerdo, así como las normas urbanísticas en su integridad en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo (BOP). Todo ello en virtud del artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, informando de que, según lo establecido en el artículo 42.2 del



TRLOTAU, en tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este Planeamiento carece de eficacia alguna.

Se deberá presentar otro ejemplar completo en papel, debidamente diligenciado, y ajustar el documento en formato shapefile (shp), en su caso, de acuerdo con las especificaciones de los Servicios de Cartografía y Planeamiento Supramunicipal de la Consejería de Fomento, sin que estos posibles ajustes deban condicionar la publicación de la aprobación del Plan.

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 Ayuntamiento de Portillo de Toledo número 167, de 14 de julio), y en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo.-Fdo.: Teresa Esteban Perona.

#### **ACUERDO DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DE FECHA 4 DE ABRIL DE 2018**

En relación con el Plan de Ordenación Municipal de Portillo de Toledo (Exp. núm. 015/10 PL), le informo que una vez cumplimentados los requisitos acordados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión de fecha 1 de marzo de 2018, se ordena la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos. 42.2 del TRLOTAU y 157 del RP.

Asimismo, le comunico que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

El Director Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo.

Contra la disposición administrativa de carácter general de aprobación definitiva del POM 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Portillo de Toledo, 24 de abril de 2018.-El Alcalde, José Ángel Fernández González.

#### **PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE PORTILLO DE TOLEDO**

##### **NORMAS URBANISTICAS**

##### **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 RPLOTAU), serán de aplicación en la totalidad del término municipal.

Con carácter general son de aplicación el Decreto 29/2011, de 19/04/2011, 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 RAULOTAU), y el Decreto 34/2011 de 26/04/2011 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 diligencie de aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de Portillo de Toledo, 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 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. 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 contendrá los efectos que se establecen en el artículo 42 TRLOTAU:

1. La aprobación de los Planes de ordenación territorial y urbanística y de los Proyectos de Singular Interés o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

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 consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 y las demás que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los Proyectos de Singular Interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos



en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

Además, en el supuesto de Proyectos de Singular Interés de promoción pública su aprobación definitiva producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Proyecto establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

g) En el caso de los Proyectos de Singular Interés, además, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones. Todos estos deberes y cargas podrán cumplirse, si así lo acepta la Administración destinataria, mediante entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los municipios serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente Proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho Proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los demás deberes, cargas y cesiones será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

#### **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 (BOP). 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 se establecen en el apartado 3 de este artículo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU, que establece lo siguiente:

a) En municipios cuyo planeamiento general prevea una población total igual o superior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

b) En municipios cuyo planeamiento general prevea una población total inferior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 30% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

c) Para los Planes y Proyectos de Singular Interés, cuando se dé la situación regulada en el número uno de este artículo, con independencia de que no se produzcan los incrementos de población previstos en las letras anteriores.

3. 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:

–Al cabo de doce años.

–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.

4. 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.

5. 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, y en la modificación del mismo. No obstante a la modificación de ciertas determinaciones del POM deben aplicársele las reglas establecidas en el artículo 41.3 TRLOTAU.

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.

#### **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.

5. Existen diversas construcciones fuera de ordenación que están en suelo rústico de reserva o de protección, por lo que quedarán fuera de ordenación por total incompatibilidad con el planeamiento. En estas solo se podrán autorizar obras de mera conservación.

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

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

#### **LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA**

–Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, 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 27.03.2013).



- 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 28.09.2004).
- 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 30.07.2004).
- 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 6.07.2010).
- 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 planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- 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 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
- 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 22/12/2014, 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 29.12.2014).
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, 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 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 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 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- 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 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).

## 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 artículo 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 16.11.2009).

## LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).



- 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.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- 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 17.02.2003).
- 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 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

### RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 179/2009 de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha (DOCM 27.11.2009).

### LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

### PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 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 24.05.2013).

### INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROCARRIL

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- 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 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

### ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).



–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 (BOE 27.12.2000).

– 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.

– Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

–Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).

–Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).

–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 a 09. (BOE 19.03.2008).

–Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).

–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.

### **HIDROCARBUROS**

–Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

### **EFICIENCIA ENERGETICA**

–Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).

–Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

### **TELECOMUNICACIONES**

–Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

–Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).

–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 29.04.2005).

–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 07.06.2008).

–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 29.09.2001).

–Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

–Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).

–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 01.04.2011).

–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 16.06.2011).

### **MINERIA**

–Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).

–Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

### **ACCESIBILIDAD**

–Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).

–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 05.12.1997).

–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 11.03.2010).

–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 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.

–Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

–Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 5.b y 24.4) (BOE 31.10.2015).

#### **SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL**

–Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).

–Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).

#### **ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS**

–Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).

–Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)

–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 12.12.2008).

–Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.

–Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

#### **RIESGOS NATURALES**

–Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).

–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 03.05.2010).

–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 19.05.2010).

–Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.

–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.

#### **CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES**

–Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (BOE 17.12.2004).

#### **LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA**

##### **a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad:**

–Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).

–Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)

–Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).



–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 07.07.2011).

–Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 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 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 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

#### **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 21.07.2001).

–Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).

–Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).

–Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)

–Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).

–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 20.11.2007).

–Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).

–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 (BOE 29.03.1996)

–Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).

–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.

–Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

#### **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 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 23.12.2009).



–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 23.12.2009).

**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.

–RD 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 15.04.97).

–Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).

–Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.

**TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO**

**SECCIÓN II.1. REGULACION 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 10.060 m<sup>2</sup>, en suelo rústico.

–Estación Depuradora, con una superficie de suelo de 1.869 m<sup>2</sup>, en suelo rústico.

–Zona deportiva, con una superficie de suelo de 27.361 m<sup>2</sup>, en suelo urbano.

–Depósitos de agua, con una superficie de 381 m<sup>2</sup>, en suelo urbano.



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

2. Asimismo en el presente POM se han previsto los siguientes sistemas generales de zonas verdes y espacios libres, de acuerdo con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU:

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
Tipo	Denominación	Superficie m <sup>2</sup>	Adquisición suelo
SG.DV	Jardín*	400	SUB.02
SG.DV	Jardín	1.578	SUB.03
SG.DV	Jardín*	700	SUB.04
SG.DV	Jardín	1.000	SUB.05
SG.DV	Jardín*	533	SUB.06
SG.DV	Jardín*	748	SUB.07
SG.DV	Jardín	1.139	SUB.08
SG.DV	Jardín	1.624	SUB.09
SG.DV	Jardín	1.458	SUB.10
SG.DV	Jardín	1.418	SUB.11
SG.DV	Jardín	2.157	SUB.12
SG.DV	Jardín*	744	SUB.13
SG.DV	Jardín*	762	SUB.14
SG.DV	Jardín*	866	SUB.15
SG.DV	Jardín	1.000	SUB.16
SG.DV	Jardín	1.476	SUB.17
SG.DV	Jardín	656	SUB.18
SG.DV	Jardín	715	SUB.19
SG.DV	Jardín	1.198	SUB.20
SG.DV	Jardín	2.110	SUB.21
SG.DV	Jardín	1.342	SUB.22
SG.DV	Jardín	1.138	SUB.23
SG.DV	Jardín*	866	SUB.24
SG.DV	Jardín*	853	SUB.25
SG.DV	Jardín	1.148	SUB.26
SG.DV	Jardín	1.066	SUB.27
SG.DV	Jardín	653	SUB.28
SG.DV	Jardín*	1.043	SUB.29
SG.DV	Jardín*	563	SUB.30
SG.DV	Jardín	1.000	SUB.31
SG.DV	Jardín	1.950	SUB.32
SG.DV	Jardín	1.950	SUB.33
Subtotal		35.854	
SG.DV	Parque	11.250	Ayuntamiento
Total SG.DV		47.104	
*Estos jardines por contar con menos de 1.000 m <sup>2</sup> se encuentran enlazados con otras zonas verdes con el fin de superar dicha superficie.			

La zona de Parque de 11.250 m<sup>2</sup> corresponde con el antiguo vertedero que el POM ha previsto ajardinarla para este nuevo uso. Esta parcela está en suelo rústico y corresponde con 45135A01, estando al noroeste de la población. El resto de los emplazamientos se producen en diversos ámbitos a desarrollar

3. Se han previsto sistemas generales destinados a infraestructuras, como consecuencia de la afección a las zonas de dominio de las carreteras, y de la afección de la Red de Picadas, en los diversos ámbitos a desarrollar. 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	1.200	SUB.03
SG.I	Carretera acceso	543	SUB.04
SG.I	Carretera acceso	868	SUB.05
SG.I	Carretera acceso	327	SUB.06
SG.I	Red Picadas	1.738	SUB.09
SG.I	Carretera acceso	489	SUB.15
SG.I	Red Picadas	694	SUB.15
SG.I	Carretera acceso	549	SUB.16
SG.I	Red Picadas	1.103	SUB.16
SG.I	Carretera acceso	367	SUB.18
SG.I	Carretera acceso	1.080	SUB.19
SG.I	Carretera acceso	671	SUB.29
SG.I	Carretera acceso	840	SUB.31
SG.I	Carretera acceso	3.290	SUB.32
SG.I	Carretera acceso	3.440	SUB.33
SG.I	Carretera acceso	3.920	SUB.34
SG.I	Carretera acceso	3.440	SUB.35
Total		24.559	

Asimismo en el POM se han previsto sistemas generales destinados a las siguientes infraestructuras de servicios:

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS			
Tipo	Denominación	Superficie m²	Adquisición suelo
SG.DEIS	Depósito agua	1.500	SUB.01

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, etc.).

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. La ejecución de estos sistemas puede requerir la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras.

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

Tipo	Denominación	Superficie m²	Adquisición suelo €	Costo ejecución €	Imputación económica
SG DE.01	Cementerio	10.060	Existente	Existente	Ayuntamiento
SG DE.02	Deportivo	27.361	Existente	Existente	Ayuntamiento
SG S.01	Ampliación depuradora	2.500	30.000	900.000	A cargo sectores SUB RU+RP
SG S.02	Emisario EDAR	Existente	Existente	300.000	A cargo sectores SUB RU+RP
SG S.03	EDAR Industrial	10.000	SUB industriales	600.000	A cargo sectores industriales
SG A.01	Ampliación depósitos	1.500	SUB.01	600.000	A cargo sectores SUB RU+RP
SG A.02	Mejora de la red	-	-	400.000	A cargo sectores SUB RU+RP
SG A.03	Depósito Industrial	4.000	0	400.000	A cargo sectores industriales
SG DC.01	Conexión viaria sectores	Rotondas	SUB industriales	500.000	A cargo sectores industriales
SG.DV	Zona verde	11.250	Existente	82.250	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 previsto las siguientes dotaciones:

–Suelo dotacional de equipamiento junto a las dotaciones actuales con 2.737 m<sup>2</sup>., y ampliación de la calle Quijote con 418 m<sup>2</sup>, en la parcela catastral 55588.

–Suelo dotacional de zona verde con 8.885 m<sup>2</sup>, en la parcela catastral 56559.

–Suelo dotacional de zona verde con 1.110 m<sup>2</sup>, en la parcela catastral 51528.

b) A cargo de los incrementos de aprovechamiento que se produzcan en la ZOU.02 se han previsto las siguientes dotaciones:

–Suelo dotacional de zona verde con 5.550 m<sup>2</sup>, en la parcela catastral 51528.

2. La obtención de estos suelos será por compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente de acuerdo con el artículo 105.3.A.b) del RPLOTAU, tras la aplicación directa de las ordenanzas 1 y 2 en su grado 2.º, correspondiente con el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

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

Para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal no es necesario ningún Plan Especial de Infraestructuras (PEI).

No obstante en el caso de redactarse dicho plan deberá desarrollar las determinaciones propias del POM en los aspectos relativos a las redes de infraestructuras con el fin de poder conocer las previsiones que se deben acometer en los futuros planeamientos, y que no se han podido establecer en el momento de redactar este POM.

Las determinaciones propias de este plan aparecen recogidos en el artículo 29 del TRLOTAU así como en el artículo 77 del Reglamento de planeamiento.

Para la consecución de los fines de este Plan Especial de Infraestructuras, en el caso de redactarse, se debe 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.

En caso de redactarse el Plan Especial de Infraestructuras deberá establecer una programación temporal de la implantación de las nuevas redes generales, 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 describa con detalle las etapas que se prevén para la puesta en marcha de cada una de las acciones de urbanización.

Dentro de este documento se deberá incluir detalladamente los costes de inversión de cada una de las infraestructuras, así como la imputación económica de estas a cada uno de los sectores de acuerdo con las previsiones del POM aprobado. 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 complete al documento de evaluación económica del POM. Para ello 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 texto refundido de la Ley de Suelo.

El Plan Especial de Infraestructuras (PEI) deberá contar también con las siguientes determinaciones:

–Control de la incidencia territorial que produzcan así como de su incidencia ambiental en función de informe de la Consejería competente en esta materia en virtud de lo establecido en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

–Regulación de los retranqueos a los predios colindantes y de los accesos a los mismos.

–Regulación de las conexiones o enlaces entre vías públicas.

–Previsiones que faciliten la implantación selectiva de instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad de las infraestructuras y vías de comunicación correspondientes.

–Medidas que restrinjan la implantación de las instalaciones o los desarrollos urbanísticos que puedan resultar perturbadores para el uso público de las infraestructuras.

–Medidas para la modernización de los medios y las infraestructuras de saneamiento o abastecimiento.

–Protección y regularización de caminos, sendas, veredas u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.

**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, entendiendo 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 73/1990, 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 18/2001, 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).

#### **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).

De acuerdo con lo establecido en el acuerdo de la Memoria Ambiental los límites de las vías pecuarias o tramos no deslindados se definirán cuando se deslinda la vía pecuaria correspondiente.

#### **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 24.07.2001).

–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 23.12.2009).

–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.

–Camino 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).

Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

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).

–Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

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).





–Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

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 19.03.2008).

–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.

–Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

6. En las líneas de telecomunicaciones en las vías públicas es de aplicación la normativa siguiente:

–Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

–Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).

–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 29.04.2005).

–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 07.06.2008).

–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 29.09.2001).

–Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por el 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 06.12.2008).

–Ley 8/2001, de 28 de febrero de 2001, Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

7. 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 terciarios 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

Estos coeficientes se han obtenido sobre la base de los valores oficiales y de mercado, tal y como se recoge en la memoria justificativa de este POM.

### 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 ser exterior. Se entiende como vivienda exterior aquella en la una de las piezas habitables (zona de estar-comer) tenga huecos a la vía pública, calle o plaza, o a un espacio cerrado o patio abierto con un ancho mínimo de seis (6) 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 (5) metros cuadrados.

–Comedor-estar con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, cuando tenga la cocina incorporada será de dieciocho (18) metros cuadrados

–Dormitorio, con una superficie mínima de diez (10) metros cuadrados para los dobles y de seis (6) metros cuadrados para los sencillos.

–Baño, con una superficie mínima de tres metros y medio (3,50) 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 (90) centímetros, y la anchura del vestíbulo mayor de ciento veinte (120) 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 (80) 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 Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

11. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento cubierto 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 el suelo urbano no consolidado 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 conjunto monumental, 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.

12. 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 de acuerdo con el artículo 35 de 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.

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.

Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

### **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.

De acuerdo con la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación, se deberá aportar el Boletín de la Instalación y el Protocolo de pruebas asociado, además del certificado final de obra, en los casos que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente. En el caso de los servicios de telecomunicaciones, no es requisito exigible contar con el visto bueno de las compañías suministradoras para la concesión de la licencia de primera ocupación.

Asimismo, antes de la concesión de la presente licencia de primera ocupación se deberá efectuar el alta fiscal del nuevo inmueble con anterioridad a la presente licencia.

Tal aspecto lo podrá exigir el Ayuntamiento con carácter previo al suministro de agua. De igual forma las compañías suministradoras de energía eléctrica, o telecomunicaciones 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 cubierto exigida por el RPLTAU 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 el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLTAU.

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

- Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro 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 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94)

- 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 11.03.2010) 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.

–DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

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 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. Cuando la superficie sea inferior a 100 m<sup>2</sup> se deberá justificar de acuerdo con el artículo 26 del Código de Accesibilidad.

Para los usos terciarios hoteleros, recreativos o de oficinas, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse, en el caso de edificación, de acuerdo con el artículo 1.2.3 del DB SUA.09 del Código Técnico, que establece una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas de adicionales o fracción. Para el uso comercial se establece una plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.

En el caso de que se trate de zonas exteriores se deberá realizar conforme establece 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 de acuerdo con el artículo 35 de 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.

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.

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 (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

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

5. Será de aplicación la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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.

Los locales deberán cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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.



Estos locales deberán cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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 (10) 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 (5) CV, será preciso contar con una superficie útil de cien (100) metros cuadrados.

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

6. Deberán cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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).

3. Deberán cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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).

3. Las oficinas deberán cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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 31.03.2011).

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

3. Será de aplicación la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

**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 cubierto 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 el suelo urbano no consolidado 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. 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 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 de acuerdo con el artículo 35 de 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.

En el caso de que se trate de zonas exteriores se deberá realizar conforme establece 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 de acuerdo con el artículo 35 de 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.

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. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

4. En cualquier edificación o actividad de uso industrial será de aplicación la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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 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 (10) CV, con una sonoridad inferior a cincuenta y cinco (55) decibelios en horario diurno y cuarenta y cinco (45) 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 (20) 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 2414/1961, de noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38/1972, de 22 diciembre, y Decreto 833/1975, 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 1.988).

9. Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre (BOE 17.12.2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

10. Estos establecimientos deberán cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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 (BOE 17.12.2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

3. Estos establecimientos deberán cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

### **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 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 el suelo urbano no consolidado 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 1.2.3 del DB SUA.09 del Código Técnico, que establece una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas de adicionales o fracción.

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. Asimismo se deberá cumplir con el DB.SUA.9 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 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 de acuerdo con el artículo 35 de 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.

5. En cualquier edificación o actividad de uso dotacional será de aplicación la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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 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 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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 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. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de 220 x 450 centímetros. La altura libre de los aparcamientos de 220 centímetros.
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. Los aparcamientos hasta mil (1000) metros cuadrados contarán con un único acceso de tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán disponer de entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.
5. Los garajes de más de mil (1000) metros cuadrados dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.
6. 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 (6) renovaciones por hora.
7. Deberá contar con una boca de incendio en los aparcamientos de más de quinientos (500) 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 (1000) metros cuadrados deberá existir un aparato automático detector del monóxido de carbono por cada quinientos (500) metros cuadrados.
8. Cualquier garaje deberá contar con cinco (5) kilogramos de polvo seco polivalente por plaza de aparcamiento, en extintores móviles. Los garajes en semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender combustible para vehículos.
9. Será de aplicación la siguiente legislación específica en materia de accesibilidad:
  - Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94)
  - 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 11.03.2010), 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.
  - DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.



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 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. Cuando la superficie sea inferior a 100 m<sup>2</sup> se deberá justificar de acuerdo con el artículo 26 del Código de Accesibilidad.

Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse, en el caso de edificación, de acuerdo con el artículo 1.2.3 del DB SUA.09 del Código Técnico, que establece una plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas de adicionales o fracción.

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.

En el caso de que se trate de zonas exteriores se deberá realizar conforme establece 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 de acuerdo con el artículo 35 de 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.

#### **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 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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 Dotacional de Equipamiento: 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. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

5. Se deberá cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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. Se deberá cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

#### **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. Se deberá cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

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 cualquier planta en las edificaciones con uso terciario comercial o de oficinas.



3. El resto de los usos deberá establecerse en parcela de uso exclusivo, contabilizándose como aprovechamiento lucrativo los de titularidad de 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. Se deberá cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

## 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 si 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, es 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 final de aprovechamiento, es la categoría genérica comprensiva de la unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

4. Unidad rústica apta para la edificación, es 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.

5. Finca, es 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:

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.





2. 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.

3. 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.

4. 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 (OE)**

Es la superficie acotada 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. A los efectos de cálculo de la población resultante de la ordenación del POM se cuenta con la siguiente densidad poblacional:

- 1,69 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> residenciales en viviendas de protección oficial.
- 1,42 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> residenciales en viviendas libres.

2. De acuerdo con el punto 13 de la disposición preliminar TRLOTAU 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.

#### **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 construida, 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 ( $m^2/m^2$ ).

**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, tendederos, etcétera.

**Artículo 62. Planta baja (OD)**

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

**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 de su altura 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, etc.) 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 (5) 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 (150) centímetros medido desde la cara inferior del forjado de planta baja.

Se contabilizarán como dos plantas aquellas que tengan una altura libre superior a cuatrocientos ochenta (480) 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 (300) centímetros. Para uso comercial y de oficinas, será de trescientos veinte (320) 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 (400) centímetros, para usos comercial y de oficinas. Para uso residencial la altura máxima será de trescientos veinte (320) 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 (250) centímetros para uso residencial, y de doscientos cincuenta (250) centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos (300) centímetros.

3. Para los usos bajo rasante destinados a aparcamientos, almacenes y trasteros la altura mínima será de doscientos veinte (220) 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 sótanos o semisótanos no podrá exceder de cien (100) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier sótano que sobrepase tal altura, excepto en las calles con pendiente en que podrá llegar a contar con ciento cincuenta (150) centímetros.

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. Se permitirán excepciones cuando se pueda poner en riesgo la cobertura y calidad de los servicios de telecomunicación a lo que atienden.

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45º) grados como máximo con el plano horizontal, salvo en el casco antiguo que será de treinta y cinco (35º). La cumbre no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) 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 (35) 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 (350) 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 (150) centímetros.
5. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta.

#### **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 (220) centímetros, excepto en los garajes que podrá ser de doscientos (200) centímetros.
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 sótanos o semisótanos no podrá exceder de cien (100) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier sótano 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.
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 (20) 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 aislada.
  - b) En el caso de parcelas con uso industrial, terciario o dotacional.
  - 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 de la parcela no supere veintitrés metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que se deje de construir parte de dicho fondo máximo para conseguir que existan, 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.

#### **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 (3) 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 (4) 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 (1) 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 (1/10) de la superficie de la planta de la pieza. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve (9) 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 (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla deberá tener una altura de dos (2) 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 retranqueo 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 11.03.2010) 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 77. Cuerpos volados (OD)**

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

2. Los cuerpos volados solamente podrán ocupar el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada, y se tendrán que separar como mínimo un (1) 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 (150) centímetros, y un vuelo inferior a cincuenta (50) 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 (300) 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. Será obligatorio la instalación de un ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable este a una altura superior a doce (12) metros de la cota de acceso de la calle.

2. Se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007, de 29 de abril (BOE 11.05.2007) 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

3. Se debe cumplir con el apartado 1.1.2 de este DB. SUA.09:

1) Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de ocupación nula (ver definición en el anejo SI A del DB SI) con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un ascensor accesible que comunique dichas plantas.

Las plantas con viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas dispondrán de ascensor accesible o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc.

2) Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m<sup>2</sup> de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m<sup>2</sup> de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio.

4. De acuerdo con el apartado 4 del artículo 24 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015), establece:

4) Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Para la ocupación de los espacios de dominio público se deberá redactar, en caso necesario y cuando afecte a una modificación de alineaciones del POM, un Estudio de Detalle que defina las nuevas alineaciones, debiendo justificarse en el mismo la adecuación del espacio ocupado a las condiciones de



movilidad del viario existente. En este caso la superficie de ocupación de este espacio no computará a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

#### **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 los edificios de vivienda unifamiliar se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de noventa (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 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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:
- 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 03.12.2013).
  - 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.
  - Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
  - 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 05.12.1997).
  - 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.9 del Código Técnico de la Edificación.
  - 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 11.03.2010).
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 5.b y 24.4) (BOE 31.10.2015).
  - Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

### **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 ESPECÍFICA	

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

La Edificación Alineada a Vial (EAV) 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)**

La Edificación Aislada (EA) 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)**

1. La Edificación Tipológica Específica (ETE) 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 el artículo 28.2.b), 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 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 (300) centímetros. Los huecos en planta alta no podrán tener una anchura superior a doscientos (200) centímetros. La separación horizontal entre estos huecos deberá ser superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos en las fachadas no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la misma.

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 (150) centímetros, y un vuelo inferior a cincuenta (50) centímetros, debiendo mantener una proporción vertical.

3. Las puertas de garaje y de almacenes deberán ir pintadas en color oscuro o negro 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 (150) 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. Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo rematarse las mismas con faldones de teja. Se permiten únicamente azoteas ocultas en la vertiente de la cubierta, hacia el patio de parcela o de manzana, previo informe pertinente.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de las edificaciones auxiliares de los patios de parcela, si bien deberán ser en color rojo.

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

7. Dentro del casco urbano 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. 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.

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: Ensanche residencial

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, o los de dos colores. Quedan prohibidos los zócalos realizados con plaquetas cerámicas y similares.

2. Las edificaciones podrán deber ir cubiertas preferentemente con teja curva permitiéndose cubiertas planas en las zonas ocultas de la fachada, y en las edificaciones auxiliares.



Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de las edificaciones auxiliares de los patios de parcela, si bien deberán ser en color rojo.

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**

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, o 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 RPLOTAU 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 91. 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 (15) 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 ajardinar y arbolar, el espacio libre no ocupado por la edificación.

En cualquier caso se debe cumplir con Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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 (2) metros. En la parte baja se podrá colocar un cerramiento opaco de ochenta (80) 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 (80) centímetros de altura.

2. Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal sesenta (60) 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 (250) centímetros, su saliente máximo será de ochenta (80) 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 (250) centímetros, pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte (220) 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 (3) metros.

2. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de doscientos cincuenta (250) centímetros, 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 colorea 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, 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. Hexaclorociclohexano (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/m <sup>3</sup> aire
MONÓXIDO CARBONO CO	100
COLORO Cl <sub>2</sub>	1
SULFÚDRICO Sh <sub>2</sub>	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 mScm <sup>-1</sup>
SÓLIDOS EN SUSPENSIÓN	1.000 mg L <sup>-1</sup>
ACEITES Y GRASAS	100 mg L <sup>-1</sup>
DBO <sub>5</sub>	1.000 mg L <sup>-1</sup>
DQO	1.750 mg L <sup>-1</sup>
ALUMINIO	20 mg L <sup>-1</sup>
ARSÉNICO	1 mg L <sup>-1</sup>
BARIO	20 mg L <sup>-1</sup>
BORO	3 mg L <sup>-1</sup>
CADMIO	0,50 mg L <sup>-1</sup>
CIANUROS	5 mg L <sup>-1</sup>
COBRE	3 mg L <sup>-1</sup>
CROMO TOTAL	5 mg L <sup>-1</sup>
CROMO HEXVALENTE	3 mg L <sup>-1</sup>
ESTAÑO	2 mg L <sup>-1</sup>
FENOLES TOTALES	2 mg L <sup>-1</sup>
FLUORUROS	15 mg L <sup>-1</sup>
HIERRO	10 mg L <sup>-1</sup>
MANGANESO	2 mg L <sup>-1</sup>
MERCURIO	0,10 mg L <sup>-1</sup>
NÍQUEL	10 mg L <sup>-1</sup>
PLATA	0,10 mg L <sup>-1</sup>
PLOMO	1 mg L <sup>-1</sup>
SELENIO	1 mg L <sup>-1</sup>
SULFUROS	5 mg L <sup>-1</sup>
TOXICIDAD	25 Equitox m <sup>-3</sup>
ZINC	5 mg L <sup>-1</sup>



### **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 a través de chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura deberá estar un metro por encima de la altura de la cumbrera del edificio más alto en un radio de quince (15) metros, sin que pueda estar a nivel inferior al borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 25 metros.

Las condiciones de emisión deberán cumplir la legislación sectorial existente al respecto, así como las condiciones reseñadas en las presentes normas urbanísticas.

### **Artículo 103. Niveles sonoros**

Los niveles sonoros se regirán de acuerdo con los establecidos en la siguiente legislación:

–Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE 18.11.2003).

–Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el 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 26.07.2012).

### **Artículo 104. Niveles de vibraciones (OD)**

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.

Los valores máximos tolerables de vibraciones son los siguientes:

Tipo de zona	Vibraciones Pals
Máxima proximidad al elemento generador de vibraciones	< 30
Límite del recinto donde se encuentra el elemento generador de vibraciones	< 17
Fuera del recinto, en la vía pública	< 5

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

1. Se deben establecer como medidas medioambientales las recogidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en la Memoria Ambiental para cada uno de los usos previstos en el POM.

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:**

Las actuaciones que desarrollen el sector 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.

Asimismo, 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.

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:

- Elección de especies vegetales que se adapten lo mejor posible a las condiciones del lugar, clima, suelo, etc. 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, etc.

- 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 un a 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, etc.

En relación al tipo de plantas se tendrán en cuenta, en el momento de la selección, los 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 utilizaran caudales procedentes de la red de abastecimiento,

En relación con las condiciones de implantación del arbolado en el viario se indican los 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 (2) 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 (3,50).

- En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro (4) 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 (30) metros, visto desde el punto de vista del conductor.

–Para árboles en alineación se respetarán como mínimo, las siguientes distancias:

- Árboles de porte pequeño y porte columnar, entre cuatro (4) y seis (6) metros.
- Árboles de porte mediano, entre seis (6) y ocho (8) metros.
- Árboles de porte grande, entre ocho (8) y doce (12) metros.

#### **106.4. Especies vegetales recomendadas:**

1. 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
Cyfsus 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

2. No se podrá efectuar ninguna plantación de las especies recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras (BOE 03.08.2013).

## **TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO**

### **SECCIÓN V.1. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO**

#### **Artículo 107. Ordenanzas (OE)**

1. Se prevén doce (12) 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. Residencial baja densidad. Grado 1º y 2º
- 3. Suelo Industrial.
- 4. Suelo de uso mixto.
- 5. Unidades de actuación residenciales.
- 6. Ensanche residencial unifamiliar.
- 7. Ensanche residencial plurifamiliar.
- 8. Dotacional de equipamiento.



- 9. Zonas verdes.
- 10 Red viaria.
- 11. Infraestructuras.
- 12. 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. Las ZOU.01 y ZOU.02 son dos 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.

### 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.

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)	66 habitantes por hectárea.
Edificabilidad máxima parcela (OE)	1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie neta de parcela. A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable.
Altura máxima S/R (OD)	Según planos de ordenación: <ul style="list-style-type: none"><li>• B+2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, en las calles mayores de 12,00 metros de anchura. No podrán edificarse estas alturas en parcelas que den frente a calle perpendiculares o que crucen a estas más estrechas.</li><li>• B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, en las calles menores de 12,00 metros de anchura.</li></ul> 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 abiertos interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, siempre que no se aplique más de un 30% del patio resultante, en el caso de aplicar el 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.
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente fachada (OD)	6 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 exime 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)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)



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	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En planta baja, en plantas altas o 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.
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.
	Infraestructuras	En cualquier situación
Industrial (I)	Productivos (IP)	Únicamente los existentes
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etc.	
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 (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios. 4. Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) 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 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s. 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 89.2 de las normas generales de estética.		
EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN AMBITOS DE PROTECCION		
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.		
ZONA DE ACTUACIÓN		
ZOU.01. Zona Casco Urbano		

## ORDENANZA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL

(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 1.º se destinará al suelo urbano consolidado (SUC).

–El grado 2.º 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 38 m<sup>2</sup>/100 m<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.

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)	50 habitantes por hectárea.
Edificabilidad máxima parcela (OE)	1,20 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie neta de parcela. 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, 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)	1 planta con una altura máxima de 4,50 metros.
Construcciones auxiliares (OD)	En los patios abiertos interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, siempre que no se aplique más de un 30% del patio resultante, en el caso de aplicar el 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.
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)	6 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 exime 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)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)

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	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Comunitario (RC)	
	Viv. Protegida (P)	
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.
Industrial (I)	Productivos (IP)	Únicamente los existentes
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
	Infraestructuras	En cualquier situación
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etc.	

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 (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.
4. Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) 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 89.2 de las normas generales de estética.

EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> <li>Fachadas de fábrica de ladrillo de era o tejar, mampostería, encalado y revoco natural. Se prohíben las pinturas plásticas.</li> <li>Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.</li> <li>Cubiertas inclinadas de teja curva vieja. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.</li> <li>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.</li> </ol>

ZONA DE ACTUACIÓN
ZOU.02. Zona Ensanche Residencial.

### ORDENANZA 3. INDUSTRIAL

CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima (OD)	250 m <sup>2</sup> , 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.
Edificabilidad máxima parcela (OE)	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , para uso industrial sobre parcela neta.
Edificabilidad máxima UA/SUB (OE)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre la superficie del sector.
Retranqueos (OD)	En parcelas mayores de 5 metros a la alineación de fachada, que se podrá utilizar como zona de aparcamiento. En parcelas inferiores no se establece.
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)	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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> construidos.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total, o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	Vinculada a la industria con menos del 25 % de la superficie total
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
	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.
	Infraestructuras	En cualquier situación



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, con las condiciones de las fichas
CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro.	
ZONA DE ACTUACIÓN	
ZOU.03 y ZOU.09. Parcelas y sectores de uso industrial	

**ORDENANZA 4. USO MIXTO DE TRANSFORMACION**

CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima (OD)	250 m², a efectos de nuevas parcelaciones.
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)	40 habitantes por hectárea.
Edificabilidad máxima parcela (OE)	0,70 m²c/m²s sobre superficie neta de parcela. A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable.
Altura máxima S/R (OD)	Según planos de ordenación: <ul style="list-style-type: none"><li>B+2 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero, en las calles mayores de 12,00 metros de anchura.</li><li>B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, en las calles menores de 12,00 metros de anchura.</li></ul> Se permite el espacio bajo cubierta en las condiciones de la normativa general. En los usos industriales la altura física podrá 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)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
Construcciones auxiliares (OD)	En los patios abiertos interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, siempre que no se aplique más de un 30% del patio resultante, en el caso de aplicar el 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.
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)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo (OD)	Según artículo 71 de la normativa general.
Aparcamientos (OE)	Se ajustarán a lo establecido en el artículo 21 del RPLOTAU.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA
Edificación alineada a vial (EAV )	Manzana cerrada (EMC) Manzana abierta (EMA)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)

USO MAYORITARIO (OE)	
Uso global	Residencial R
	Industrial I
Uso pormenorizado	Residencial Plurifamiliar (RP). Residencial Unifamiliar (RU) Comunitario (RC), Protección Pública (P), Industrial almacenaje (IA).

USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	En planta baja, en plantas altas o 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.
	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.
Industrial (I)	Productivos (IP)	Únicamente los existentes
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
	Infraestructuras	En cualquier situación
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etc.	



USOS PROHIBIDOS	
Los no contemplados anteriormente.	
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)	
1. Artículo 89.3 de las normas generales de estética. 2. En las edificaciones plurifamiliares no se permiten patios abiertos a la alineación de fachada.	
ZONA DE ACTUACIÓN	
ZOU.04. Zona de uso mixto	

### ORDENANZA 5. UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIALES

(OE) Es de aplicación en las unidades de actuación en suelo urbano. En esta zona se proponen tres grados:

- El grado 1.º para unidades plurifamiliares (UA.04, UA.05 y UA.06) en la ZOU.05.
- El grado 2.º para unidades unifamiliares (UA.01, UA.02, UA.09, UA.10, UA.14 y UA.15) en la ZOU.05.
- El grado 3.º para unidades a regularizar (UA.03, UA.07, UA.08, UA.11, UA.12 y UA.13) en la ZOU.06.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima (OD)	Grado 1º y 2º. 150 m <sup>2</sup> Grado 3º. 300 m <sup>2</sup>
Densidad poblacional (OE)	Grado 1º y 2º. 70 habitantes por hectárea. Grado 3º. 110 habitantes por hectárea.
Altura máxima S/R (OD)	Grado 1º y 3º: B+2 plantas, equivalentes a 11,00 metros de altura al alero. Grado 2º: B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
Altura máxima B/R (OD)	Grado 1º y 3º. 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros. Grado 2º. 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)	Grado 1º y 2º. 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Grado 3º. 0,71 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (UA.03); 0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (UA.11); 0,83 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (UA.08); 0,89 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (UA.13) y 1,00 (UA.07, UA.12)
Ocupación máxima (OD)	Grado 2º. 80 % sobre parcela neta Grado 1º y 3º. 100%
Retranqueos (OD)	No se establecen.
Frente mínimo fachada (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	Se ajustarán a lo establecido en el artículo 21 del RPLOTAU.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA
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	Grado 1º y 3º. Residencial Plurifamiliar (RP). Protección Pública (P) Grado 2º. 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
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.
	Infraestructuras	En cualquier situación
USOS PROHIBIDOS		
Los no contemplados anteriormente.		
FORMA DE ACTUACIÓN		
Unidades de actuación	Programa Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes.	
PERI	Según TRLOTAU, y las determinaciones de las fichas correspondientes.	
CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)		
<ul style="list-style-type: none"><li>Las establecidas en los artículos generales del POM.</li><li>Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.</li></ul>		
ZONA DE ACTUACIÓN		
ZOU.05. Unidades de actuación residenciales. ZOU.06. Unidades de actuación a regularizar.		

**ORDENANZA 6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

(OE) Es de aplicación en los sectores a desarrollar con uso residencial unifamiliar.

CONDICIONES DE VOLUMEN		
Parcela mínima (OD)	200 m², pudiéndose reducir a 1,50 m² en las parcelas con uso residencial de protección. En el sector 03 será la que determine el planeamiento de desarrollo.	
Densidad poblacional (OE)	20 habitantes por hectárea.	
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)	0,40 m²/m² 0,48 m²/m² en el sector 03.	
Ocupación máxima (OD)	75 % sobre parcela neta	
Retranqueos (OD)	No se establecen.	
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.	
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)		
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
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.
	Infraestructuras	En cualquier situación
La tolerancia de los usos compatibles sobre rasante, no podrá superar el 40% de la superficie total edificable.		
USOS PROHIBIDOS		
<ul style="list-style-type: none"><li>Los no contemplados anteriormente.</li><li>Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.</li></ul>		
FORMA DE ACTUACIÓN		
Unidades y sectores	Programa Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes.	
CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)		
<ul style="list-style-type: none"><li>Las establecidas en los artículos generales del POM.</li></ul>		





ZONA DE ACTUACIÓN
ZOU.07. Sectores residenciales unifamiliares.

## ORDENANZA 7. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

(OE) Es de aplicación en los sectores a desarrollar de uso residencial plurifamiliar.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
Parcela mínima (OD)	250 m <sup>2</sup>
Densidad poblacional (OE)	75 habitantes por hectárea.
Altura máxima S/R (OD)	B+2 plantas, equivalentes a 1,00 metros de altura al alero.
Altura máxima B/R (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
Edificabilidad neta parcela (OE)	Se determinará en el planeamiento de desarrollo.
Edificabilidad máxima UA (OE)	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación máxima (OD)	100% sobre parcela neta
Retranqueos (OD)	No se establecen.
Frente mínimo fachada (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo (OD)	No se establece. Deberá ser el Plan Parcial el que lo establezca
Aparcamientos (OE)	Los aparcamientos se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del RPLOTAU.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA
Grado 1º. Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana abierta (EMA)

USO MAYORITARIO (OE)	
Uso global	Residencial R
Uso pormenorizado	Grado 1º. Residencial Plurifamiliar (RP). Protección Pública (P)

USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Comunitario (RC),	En planta baja, en plantas altas o 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.
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.
	Infraestructuras	En cualquier situación

La tolerancia de los usos compatibles sobre rasante, no podrá superar el 40% de la superficie total edificable.

USOS PROHIBIDOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los no contemplados anteriormente.</li> <li>Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.</li> </ul>

FORMA DE ACTUACIÓN	
Unidades y sectores	Programa Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes.

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las establecidas en los artículos generales del POM.</li> </ul>

ZONA DE ACTUACIÓN
ZOU.08. Sectores residenciales plurifamiliares.

## ORDENANZA 8. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE)

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MÍNIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MÁXIMA (OD)	100 %
ALTURA MÁXIMA (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.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en dotacionales privados. No se establece en el dotacional público.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 200 m <sup>2</sup> construidos



TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA (OD)
Edificación aislada (EA)	Aislada exenta (EAE) Aislada adosada (EAA)
Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC) Aislada exenta (EAE)
Edificación Tipológica Específica (EAE)	

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.

USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial	Vinculada al equipamiento con menos de 100 m <sup>2</sup> construidos.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Dotacional (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.

La tolerancia de un uso compatible Residencial o terciario, no podrá superar el 25% de la superficie total.

USOS PROHIBIDOS (OD)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Los usos residenciales no compatibles ni vinculados al uso dotacional.</li> <li>Los usos terciarios no compatibles ni vinculados al uso dotacional.</li> <li>Los usos industriales productivos (IP)</li> </ul>		

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, previa licencia o autorización preceptiva.
Unidades de actuación (UA) y sectores (SUB)	Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y determinaciones fichas

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> </ul>

ZONA DE ACTUACIÓN (OE)
Parcelas dotacionales de equipamiento públicas o privadas.

## ORDENANZA 9. 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 m <sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m <sup>2</sup> 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)	No se establece
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.
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo rasante
EDUCATIVO DEDU	Al aire libre.
CULTURAL D-CU-DE	Al aire libre.
ADMINISTRAT DAI	Kioscos con superficie inferior a 50 m².
Infraestructuras	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	
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	

#### ORDENANZA 10. 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)	No se establece.
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.
Infraestructuras	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.
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

**ORDENANZA 11. 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)	No se establece.
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.

**ORDENANZA 12. Terciario****CONDICIONES DE VOLUMEN**

Parcela mínima (OD)	200 m <sup>2</sup> , 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 B/R (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
Edificabilidad (OD)	3,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta o según el planeamiento de desarrollo.
Ocupación máxima (OD)	80 % sobre parcela neta.





Retranqueos (OD)	No se establecen.
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 RPLTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m <sup>2</sup> 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)
	Residencial o con una limitación del 50% del aprovechamiento total.

USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Plurifamiliar (RP) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En edificio terciario en plantas altas 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.
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, etc.	

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	

## 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 RLTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38 m<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.

4. Las ZOU.01 y ZOU.02 descritas en la memoria justificativa corresponden con este tipo de suelo.

**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 unifamiliares y plurifamiliares:**

Las unidades a desarrollar como consecuencia del POM cuentan con las determinaciones que se recogen en las dos siguientes tablas, y pertenecen a la ZOU.05:

UA 2017	UA 2013	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG. I m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>
UA.01	1	5.576	5.576	0	0	5.576	0,50	2.788	0	1.116
UA.02	22	8.432	8.432	0	0	8.432	0,50	4.216	1.686	0
UA.04	4	5.140	5.140	0	0	5.140	0,50	2.570	0	1.028
UA.05	5	3.508	3.508	0	0	3.508	0,50	1.754	0	702
UA.06	6	4.051	4.051	0	0	4.051	0,50	2.026	810	0
UA.09	9	11.861	11.861	0	0	11.861	0,50	5.930	0	2.372
UA.10	10	8.330	8.330	0	0	8.330	0,50	4.166	1.666	0
UA.14	16	2.756	2.756	0	0	2.756	0,50	1.378	552	0
UA.15	-	8.450	8.450	0	0	8.450	0,50	4.225	0	1.690
Total		58.104	58.104	0	0	58.104		29.053	4.714	6.908

UA	T m <sup>2</sup> c	VP m <sup>2</sup> c	RU m <sup>2</sup> c	I m <sup>2</sup> c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº hab
UA.01	279	753	1.756	0	2.890	0,5183	40	22	14	1	13	RU	39
UA.02	422	1.138	2.656	0	4.370	0,5183	40	34	21	1	20	RU	58
UA.04	257	694	1.619	0	2.664	0,5183	40	21	13	1	12	RU-RP	35
UA.05	175	474	1.105	0	1.818	0,5183	40	14	9	1	8	RU-RP	24
UA.06	203	547	1.276	0	2.099	0,5183	40	16	10	1	9	RU-RP	28
UA.09	593	1.601	3.736	0	6.147	0,5183	40	47	30	1	29	RU	80
UA.10	417	1.125	2.624	0	4.317	0,5183	40	33	21	1	20	RU	56
UA.14	138	372	868	0	1.428	0,5183	40	11	7	1	6	RU	18
UA.15	423	1.141	2.662	0	4.379	0,5183	40	34	21	1	20	RU	59
Total	2.907	7.845	18.302	0	30.112	0,5183		232	146	9	137		397

Las unidades residenciales unifamiliares cuentan 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de la unidad.

La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.

Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLTAU.

En las unidades UA.04, UA.05 y UA.06 se permite el uso plurifamiliar con las siguientes determinaciones:

Uso pormenorizado residencial plurifamiliar.

Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 11,00 metros al alero.

Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.

Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de la unidad.

Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLTAU.

**111.2. Unidades residenciales a regularizar:**

Esta ZOU corresponde con algunas actuaciones anteriores que se deben regularizar a través de actuación urbanizadoras, y que como consecuencia del POM cuentan con las determinaciones que se recogen en las dos siguientes tablas, y pertenecen a la ZOU.06:

UA 2017	UA 2013	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG. DC m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	Incremento m <sup>2</sup> cR
UA.13	17	27.074	27.074	0	0	27.074	0,89	24.096	5.534	2.640	19.188
UA.03	20	13.266	13.266	0	0	13.266	0,71	9.420	1.696	1.884	9.420
Total		40.340	40.340	0	0	40.340		33.516	7.230	4.524	28.608



UA	T m²c	VP m²c	RP m²c	I m²c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº hab
UA.13	0	7.229	16.867	0	24.939	0,9212	90	244	120	6	114	RP	407 (c)
UA.03	0	2.826	6.594	0	9.750	0,7349	60	80	46	2	44	RP	159(b)
Total	0	10.055	23.461	0	34.550	0,8564		324	166	8	158		566

En la UA.13 (antigua UA.17) existe unas construcciones inacabadas, que se encuentran paralizadas y en estructura, para edificación en altura, así como se han trazado viales de nueva apertura. En esta unidad existían hasta hace unos años diversas construcciones industriales que se demolieron antes de iniciar las actuales obras de construcción, por este motivo se han considerado las cesiones dotacionales en función del incremento de aprovechamiento que se ha producido que asciende a 19.188 m², ya que contaba con una zona de suelo urbano consolidado con edificaciones de uso industrial cuya superficie ascendía a 7.012 m². Esta superficie construida se ha detraído de la máxima establecida en el POM, y dado que se tratan de construcciones industriales se ha aplicado un coeficiente de 0,70 para homogenizarla con el uso residencial.

En la UA.03 (antigua UA.20) existe una edificación construida y acabada con 86 viviendas, que no se ha considerado como construcción existente ya que se ha ejecutado como consecuencia de una actuación urbanizadora irregular o clandestina.

Estas unidades residenciales plurifamiliares cuentan con las siguientes determinaciones:

Uso pormenorizado residencial plurifamiliar.

Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 11,00 metros al alero.

Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.

Edificabilidad máxima: 0,71 m²/m² sobre superficie de la UA.03, y 0,89 m²/m² sobre superficie de la UA.13.

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 el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno ser el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2.c) del TRLOTAU.

2. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, modificado por la 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, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en las actuaciones 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. El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V del TRLOTAU relativo a la Ejecución del Planeamiento, y a través de correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

5. Las unidades de actuación se deberán desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

6. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en el TRLOTAU. En principio se establece un plazo no superior a cuatro (4) años para la presentación de las alternativas técnicas con el documento de planeamiento que desarrolle cada unidad, si bien en las fichas de cada unidad se fija un plazo más ajustado a cada una de ellas.

7. 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 y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

8. El viario definido en las unidades se consideran orientativos, pudiéndose modificar con la ordenación detallada en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

9. En aquellas unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario o de sus infraestructuras, o en las que se pretenda modificar substancialmente la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de un Plan Especial de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en la TRLOTAU.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Los viales a desarrollar en las presentes unidades de actuación deberán cumplir con la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cualquier actuación deberá justificar el cumplimiento de esta 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.

10. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de 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, y deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código, y en su caso, de aseos y vestuarios accesibles.

15. 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. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

16. 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, 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.

17. Las unidades de actuación UA.08, UA.12 y UA.13 situadas 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:

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.

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. La unidad UA.11 es discontinua, ya que en la actualidad la zona ocupada por la construcción no permite el emplazamiento de dotación alguna.

### 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:

Uso	Coeficiente
Residencial Viv Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1,05
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 10% 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)

1. Se han previsto varios ámbitos a operaciones de reforma interior, que provienen de actuaciones a regularizar. Estos ámbitos se han incluido asimismo en la ZOU.06 y son los siguientes:

PERI 2017	UA 2013	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG. I m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>
UA.08	8	6.017	6.017	0	0	6.017	0,83	4.994	1.192	0
UA.11	15	3.666	3.666	0	0	3.666	0,80	2.932	623	0
UA.12	18	3.340	3.340	0	0	3.340	1,44	4.840	0	0
Total		13.023	13.023	0	0	13.023		12.766	1.815	0

UA	T m <sup>2</sup> c	VP m <sup>2</sup> c	RP m <sup>2</sup> c	I m <sup>2</sup> c	Ua	AT	Uso	Nº hab
UA.08	0	500	4.494	0	5.244	0,87	RP	84
UA.11	0	293	2.639	0	3.079	0,84	RP	50
UA.12	0	484	4.356	0	5.082	1,44	RP	82
Total		1.277	11.489	0	13.405	0,98		132

2. En la UA.08 existen dos edificaciones construidas y acabadas con 43 y 12 viviendas, respectivamente que se han levantado tras la apertura de un vial transversal a la calle Ramón y Cajal. Estas edificaciones están ocupadas en la actualidad, por lo que los habitantes de las mismas se encuentran dentro de la cifra de población actual en el municipio. Por este motivo hay que detraer los 84 habitantes del total de esta ZOU, ya que están contabilizados en la población actual de 2.250 habitantes. En esta unidad no se han considerado como construcciones preexistentes al haberse ejecutado como consecuencia de una actuación urbanizadora irregular o clandestina, o que se haya producido a través de una apertura de viales en los últimos años.

3. En la UA.11 existe una construcción paralizada. En esta unidad se podrán considerar las cesiones dotacionales en función del incremento de aprovechamiento que se ha producido que asciende a 1.300 m<sup>2</sup>, ya que contaba con una zona de suelo urbano consolidado con un aprovechamiento de 1.450 m<sup>2</sup> al dar frente de fachada a un vial urbano. Este valor se ha obtenido aplicando un fondo de 12 metros desde la alineación de fachada, según establece el artículo 9 de las citadas NNPP, y una altura de tres plantas de altura, según establece el artículo 7 de las citadas NNPP. Para resolver esta unidad es necesario ubicar las cesiones en otro emplazamiento por lo que la unidad es discontinua, y cuenta con dos zonas de 3.043 y 623 m<sup>2</sup> respectivamente.

4. En la UA.12 hay dos edificaciones construidas, y un vial transversal a la calle Ramón y Cajal.

#### SECCIÓN V.4. REGULACION 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 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).

–Decreto 248/2004, de 14.09.2004, 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 28.09.2004).

–Ley 16/1985, de 25 de junio, 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 24.05.2013).

–Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

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 detallan en las fichas particularizadas de cada uno de los sectores, y las siguientes tablas.

## 117.1. Sectores residenciales unifamiliares:

1. Los sectores residenciales unifamiliares se integran en la ZOU.07, y cuentan con las determinaciones que se recogen en las tablas siguientes:

SUB 2017	SUB 2013	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG. I m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	% SSGG
SUB.01	1	19.645	19.645	0	1.500	18.145	0,4	7.258	1.815	1.452	3.2415
SUB.02	2	10.915	10.915	400	0	10.515	0,4	4.206	1.052	841	1.8785
SUB.03	37	26.300	26.300	1.578	1.200	23.522	0,48	11.291	2.352	2.258	5.0352
SUB.04	4	11.660	11.660	700	543	10.417	0,4	4.167	1.042	833	1.8610
SUB.05	5	17.701	17.701	1.000	868	15.833	0,4	6.333	1.583	1.267	2.8285
SUB.06	6	8.887	8.887	533	327	8.027	0,4	3.211	803	642	1.4339
SUB.07	7	12.463	12.463	748	0	11.715	0,4	4.686	1.172	937	2.0929
SUB.08	8	18.976	18.976	1.139	0	17.837	0,4	7.135	1.784	1.427	3.1866
SUB.09	9	41.920	41.920	1.624	1.738	38.558	0,3936	15.180	3.795	3.036	6.7794
SUB.10	10	24.300	24.300	1.458	0	22.842	0,4	9.137	2.284	1.827	4.0806
SUB.11	11	23.639	23.639	1.418	0	22.221	0,4	8.888	2.222	1.778	3.9696
SUB.12	12	35.958	35.958	2.157	0	33.801	0,4	13.520	3.380	2.704	6.0383
SUB.13	13	12.403	12.403	744	0	11.659	0,4	4.664	1.166	933	2.0828
SUB.14	14	12.692	12.692	762	0	11.930	0,4	4.772	1.193	954	2.1313
SUB.15	15	27.086	27.086	866	1.183	25.037	0,4	10.015	2.504	2.003	4.4727
SUB.16	16	30.957	30.957	1.000	1.652	28.305	0,4	11.322	2.831	2.264	5.0566
SUB.17	17	24.607	24.607	1.476	0	23.131	0,4	9.252	2.313	1.850	4.1322
SUB.18	18	10.935	10.935	656	367	9.912	0,4	3.965	991	793	2.1549
SUB.20	38	19.967	19.967	1.198	0	18.769	0,4	7.508	1.877	1.502	3.3530
SUB.21	21	35.170	35.170	2.110	0	33.060	0,4	13.224	3.306	2.645	5.9060
SUB.22	22	22.370	22.370	1.342	0	21.028	0,4	8.411	2.103	1.682	3.7565
SUB.23	43	18.962	18.962	1.138	0	17.824	0,4	7.130	1.782	1.426	3.1842
SUB.24	44	14.446	14.446	866	0	13.580	0,4	5.432	1.358	1.086	2.4260
SUB.25	45	14.218	14.218	853	0	13.365	0,4	5.346	1.336	1.069	2.3876
SUB.26	26	19.136	19.136	1.148	0	17.988	0,4	7.195	1.799	1.439	3.2134
SUB.27	27	17.771	17.771	1.066	0	16.705	0,4	6.682	1.670	1.336	2.9842
SUB.28	42	10.890	10.890	653	0	10.237	0,4	4.095	1.024	819	1.8287
Total		543.974	543.974	28.633	9.378	505.963		204.021	50.537	40.803	91,4966

SUB	T m <sup>2</sup> c	VP m <sup>2</sup> c	RP m <sup>2</sup> c	I m <sup>2</sup> c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº hab
SUB.01	726	1.960	4.573	0,00	7.523	0,3829	25	45	46	2	44	RU	98
SUB.02	421	1.136	2.650	0,00	4.360	0,3994	25	45	27	1	26	RU	57
SUB.03	0	3.387	7.903	0,00	11.686	0,4443	40	94	76	4	72	RU	169
SUB.04	417	1.125	2.625	0,00	4.319	0,3704	25	26	26	1	25	RU	56
SUB.05	633	1.710	3.990	0,00	6.564	0,3708	25	40	40	2	38	RU	86
SUB.06	321	867	2.023	0,00	3.328	0,3745	25	20	20	1	19	RU	43
SUB.07	469	1.265	2.952	0,00	4.857	0,3897	25	29	30	1	29	RU	63
SUB.08	713	1.926	4.495	0,00	7.395	0,3897	25	45	45	2	43	RU	96
SUB.09	1.518	4.098	9.563	0,00	15.734	0,3809	25	95	96	5	91	RU	205
SUB.10	914	2.467	5.756	0,00	9.470	0,3897	25	57	58	3	55	RU	123
SUB.11	889	2.400	5.600	0,00	9.213	0,3897	25	56	56	3	53	RU	120
SUB.12	1.352	3.650	8.518	0,00	14.014	0,3897	25	85	86	4	82	RU	183
SUB.13	466	1.259	2.938	0,00	4.834	0,3897	25	29	29	1	28	RU	63
SUB.14	477	1.288	3.006	0,00	4.946	0,3897	25	30	30	2	28	RU	64
SUB.15	1.001	2.704	6.309	0,00	10.380	0,3832	25	63	63	3	60	RU	135
SUB.16	1.132	3.057	7.133	0,00	11.735	0,3791	25	71	72	4	68	RU	153
SUB.17	925	2.498	5.829	0,00	9.590	0,3897	25	58	59	3	56	RU	125
SUB.18	396	1.070	2.498	0,00	4.109	0,3758	25	25	25	2	23	RU	65
SUB.20	751	2.027	4.730	0,00	7.782	0,3897	25	47	47	2	45	RU	101
SUB.21	1.322	3.570	8.331	0,00	13.707	0,3897	25	83	84	4	80	RU	179
SUB.22	841	2.271	5.299	0,00	8.718	0,3897	25	53	53	3	50	RU	114
SUB.23	713	1.925	4.492	0,00	7.390	0,3897	25	45	45	2	43	RU	96
SUB.24	543	1.467	3.422	0,00	5.630	0,3897	25	34	34	2	32	RU	73
SUB.25	535	1.443	3.368	0,00	5.541	0,3897	25	33	34	2	32	RU	72
SUB.26	720	1.943	4.533	0,00	7.458	0,3897	25	45	46	2	44	RU	97
SUB.27	668	1.804	4.210	0,00	6.926	0,3897	25	42	42	2	40	RU	90
SUB.28	409	1.106	2.580	0,00	4.244	0,3897	25	26	32	2	30	RU	55
Total	19.272	55.423	129.326	0	211.453	0,3887		1.321	1.301	65	1.236		2.781



2. Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

–Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a excepción de los sectores:

–Sector 09, con una edificabilidad de 0,3936 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Sector 33, con una edificabilidad de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ya que corresponde con una actuación de urbanización preexistente con una urbanización y parcelación ejecutada.

–En todos los sectores, salvo en el SUB.03, la superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.

–Densidad poblacional: 50 habitantes por hectárea.

–Densidad viviendas: 25 viviendas por hectárea, a excepción del sector 33 que cuentan con una densidad de 40 viviendas por hectárea, ya que corresponde con una actuación de urbanización preexistente con una urbanización y parcelación ejecutada.

–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.

### 117.2. Sectores residenciales plurifamiliares:

1. Los sectores residenciales plurifamiliares se integran en la ZOU.08, y cuentan con las determinaciones que se recogen en las tablas siguientes:

SUB 2015	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG. I m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	% SSGG
SUB.19	11.923	11.923	715	1.080	10.128	0,55	5.570	1.013	1.114	2,4973
SUB.29	17.388	17.388	1.043	671	15.674	0,55	8.621	1.567	1.724	3,8551
SUB.30	9.380	9.380	563	0	8.817	0,55	4.849	882	970	2,1742
Total	38.691	38.691	2.321	1.751	34.619		19.040	3.462	3.808	8,5366

SUB	T m <sup>2</sup> c	VP m <sup>2</sup> c	RP m <sup>2</sup> c	I m <sup>2</sup> c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº hab
SUB.19	557	1.504	3.509	0,00	5.774	0,4842	40	41	35	2	33	RP	85
SUB.29	862	2.328	5.431	0,00	8.935	0,5139	40	63	55	3	52	RP	131
SUB.30	485	1.309	3.055	0,00	5.026	0,5359	40	35	31	2	29	RP	74
Total	1904	5.141	11.995	0,00	19.735			139	121	7	114		290

2. Los sectores 29 y 30 cuentan con diversos viales trazados, parcialmente urbanizados que se deben regularizar.

3. Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

–Edificabilidad máxima: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Densidad poblacional: 75 habitantes por hectárea.

–Densidad viviendas: 40 viviendas por hectárea.

–Uso pormenorizado residencial plurifamiliar.

–Altura máxima sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 11,00 metros al alero.

–Altura máxima bajo rasante: 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.

–La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.

### 117.3. Sectores industriales:

1. Los sectores industriales se integran en la ZOU.09, y cuentan con las determinaciones, que se recogen en las tablas siguientes:

SUB 2017	SUB 2013	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.I m <sup>2</sup>	SG. DV m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>
SUB.31	SUB.30	118.319	118.319	840	1.000	116.479	0,60	69.887	11.648	5.824
SUB.32	SUB.31	69.497	69.497	3.290	1.950	64.257	0,60	38.554	6.426	3.213
SUB.33	SUB.33	69.289	69.289	3.440	1.950	63.899	0,60	38.339	6.390	3.195
SUB.34	SUB.32	72.309	72.309	3.920	0	68.389	0,60	41.033	6.839	3.419
SUB.35	SUB.34	69.425	69.425	3.440	0	65.985	0,60	39.591	6.599	3.299
SUB.36	SUB.35	190.438	190.438	0	0	190.438	0,60	114.263	19.044	9.522
SUB.37	SUB.36	145.035	145.035	0	0	145.035	0,60	87.021	14.504	7.252
Total		734.312	734.312	14.930	4.900	714.482		428.688	71.450	35.724

SUB	I m <sup>2</sup> c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SSGG	Uso
SUB.31	69.887	48.921	0,4135	0	0	175	9	166	16,3026	I
SUB.32	38.554	26.988	0,3883	0	0	96	5	91	8,9935	I
SUB.33	38.339	26.838	0,3873	0	0	96	5	91	8,9434	I
SUB.34	41.033	28.723	0,3972	0	0	103	5	98	9,5718	I
SUB.35	39.591	27.714	0,3992	0	0	99	5	94	9,2354	I
SUB.36	114.263	79.984	0,4200	0	0	286	14	272	26,6540	I
SUB.37	87.021	60.915	0,4200	0	0	218	11	207	20,2994	I
Total	428.688	300.083	0,4086			1.073	54	1.019	100,0000	



2. Los sectores industriales cuentan con las siguientes determinaciones:
  - Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
  - Uso compatible terciario hasta un porcentaje del 30% del total construido
  - Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 10,00 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 m<sup>2</sup>, a efectos de nuevas parcelaciones.

#### **Artículo 118. Determinaciones de los sectores (OE)**

1. El aprovechamiento apropiable será el que resulte de la aplicación de las condiciones de cada ficha y de las determinaciones del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de sus reglamentos.

En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el que figura en el apartado 1.6 de la memoria justificativa y en cada fichas de cada uno de los sectores.

2. La ejecución del presente suelo 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 8 y 9 del presente POM, así como a los artículos 31 y 68 de la TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en el artículo 57 del presente POM y en la legislación vigente.

3. En el presente POM, con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 31.3 TRLOTAU, 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.

4. Los plazos de ejecución de los presentes sectores se someterán a las previstas en TRLOTAU. En principio se establece un plazo de en las fichas de cada uno de ellos.

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 ordenanza en concreto, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario estructural que se encuentra reseñado en los planos de ordenación del POM, se considera obligatorio en lo que se refiere al trazado y anchura, de acuerdo con los anchos previstos en el plano de alineaciones. El resto de los viales definidos en dichas unidades se consideran orientativos, pudiéndose modificar con la ordenación detallada en el correspondiente PAU.

7. Los viales a desarrollar en los presentes sectores deberán cumplir con la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, y con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cualquier actuación deberá justificar el cumplimiento de esta 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.

8. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de 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, y deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código, y en su caso, de aseos y vestuarios accesibles.

9. 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. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

10. 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, 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.

11. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, modificado por la 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, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en las actuaciones de nueva urbanización.

12. El POM establece aproximadamente las cargas que deben asumir los sectores de suelo urbanizable efectuándose el reparto proporcional de las mismas entre los distintos sectores, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.

13. Los sectores 03, 16, 18, 19, 27, 32, 33, 34 y 35 tienen afección a la carretera CM-4011. Los sectores 04, 05, 06 y 29 tienen afección a la carretera provincial TO-4431-V. En este caso se deberá 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.

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 RSLOTAU, para el desarrollo de unidades de actuación 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.

19. 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.

20. Los sectores 10, 11 y 12 tienen afección con vías pecuarias. Previamente a la aprobación de los desarrollos urbanísticos en colindancia con aquellos tramos de vías pecuarias que no se encuentran deslindados se deberá realizar su preceptivo deslinde.

21. Los sectores 01, 26 y 27 tienen afección con la vía pecuaria denominada Cañada Real Segoviana. Previamente a la aprobación de los desarrollos urbanísticos en colindancia con aquellos tramos de vías pecuarias que no se encuentran deslindados se deberá realizar su preceptivo deslinde.

22. Los sectores 03, 09, 10, 11, 12, 15 y 18 tienen afección con la canalización correspondiente con la red de Picadas.

23. Los usos industriales en los sectores 33, 35, 36 y 37 se deberán adecuar a las limitaciones establecidas, en función de las distancias a la población de los mismos.

24. Cualquier desarrollo futuro deberá estar condicionado a que se obtengan los informes necesarios sobre la suficiencia del recurso de agua, por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la agencia del Agua de Castilla-La Mancha, en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento de agua.

25. Cualquier desarrollo futuro deberá contar con informe de la entidad explotadora de la EDAR, sobre la capacidad de depuración de los futuros desarrollos.

#### **Artículo 119. Coeficientes de uso de los sectores (OE)**

1. Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento en cada uno de los sectores se establecen los siguientes coeficientes de uso.

Uso	Coeficiente
Residencial Viv Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1,05
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 comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza, para un uso comercial 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 30% 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**

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:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

- Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, como suelo de protección ambiental.
- Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, como suelo rústico de protección natural.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

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 RÚSTICO 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 y los actos enumerados en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 1 del artículo 54 TRLOTAU:



1º. 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.

2º. 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.

3º. 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 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, grúas, etc) que se eleve a una altura superior a los 100 metros de altura sobre el terreno, deberá contar con autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

#### **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.
- 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
	SR	SRP	SR	SRP	
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 PUBLIC			-	-	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 VEHÍCULOS	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 M²	10.000	10.000	7,50	7,50	Observación 5
MAYOR 750 M²	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
DOTACIÓN EQUIPO PRIVADO					Observación 6
	15.000	15.000	10	10	Observación 7
SUBESTACIÓN <132 KV					Observación 8
SUBESTACIÓN >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 RSLTAU:

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones 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>.

#### **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.

Asimismo a efectos urbanísticos, tendrán la consideración de explotaciones ganaderas la construcción de núcleos zoológicos regulados por la legislación sectorial correspondiente.

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 que resulte de la aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos para el suelo rústico.

Las edificaciones auxiliares de una explotación ganadera, no ocuparán más 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.

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.

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.

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. 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.

#### **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.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, no ocuparán más 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.

4. En fincas de regadío, se admite en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) 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 de reserva (OE).**

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva 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 2/1988, 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 de Sostenibilidad 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 de Sostenibilidad Ambiental.

b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA). Incluye las zonas detalladas en la memoria informativa y según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

c) 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.



d) 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.

e) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). No existe este tipo de suelo en el presente POM.

f) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los caminos, 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. Dentro de este tipo de suelo se prohíben, con carácter general, los siguientes usos y actuaciones:

a) Cualquier uso residencial que no tenga la consideración de unifamiliar ni aislado.

b) Cualquier uso industrial.

c) Cualquier uso terciario, a excepción del turismo rural.

d) Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos, y cualquier parcelación urbanística.

e) Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

f) Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.

g) Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.

h) Actividad minera de cualquier tipo.

7. Se permite el resto de usos no descrito en el punto anterior, siempre que sean compatibles con el carácter protector que debe tener este tipo de suelo, debiéndose ajustar a las especificaciones que figuran para cada tipo de protección en los artículos siguientes. Los usos permitidos en cada tipo de suelo de protección se definen en los artículos siguientes correspondientes con cada tipo de suelo.

8. 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.

9. 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.

10. 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 RSLTAU, 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. Se han calificado varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente, que aparecen en el plano de ordenación estructural y que son los siguientes:

–Hábitat de protección especial (Ley 9/1999 CLM): Galerías fluviales arbóreas o arbustivas.

–Hábitat de interés comunitario (Directiva 92/43/CEE):

Nombre	Código	Prioritario	Descripción
Salicetum salvifoliae	92A0	Np	Bosques galería de Salix alba y populus alba.
Poo bulbosae-Trifolietum subterranei	6220	*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.
Holoschoeno-Juncetum acutí	6420	Np	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion- Holoschoeno.
Ficario raqnunculoidis-Fraxinetum angustifoliae	9180	Np	Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia.

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. 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.

4. 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 73/1990, 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 17.02.2003).

–Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2003) (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 18/2001, 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 08.07. 2002).

–Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, 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 13.06.1990), 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 02.01.1991).

–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).

5. 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.

6. En el suelo de protección natural clasificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos, siempre que estén autorizados por la consejería competente en materia de protección ambiental:

–Usos vinculados al sector primario.

–Uso forestal y cinegético.

–Infraestructuras de titularidad pública o privada.

–Uso dotacional público o privado asociados al recurso natural objeto de la protección.

–Viviendas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden de 31 de marzo de 2003, y con carácter de excepcionalidad.

–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 (por ejemplo, en el caso de cotos de caza 250 Ha)

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

7. En estos suelos de protección natural clasificados en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

–El resto de los usos residenciales

–Uso industrial, incluyendo la actividad extractiva.

–Uso terciario comercial o recreativo.

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. 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 30.12.2005).

–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 03.05.2010).

–Orden de 16 de marzo de 2009, de 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 28/04/2010, 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 19.05.2010).

–Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.

10. 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.

11. 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.

### **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:

–Cañada Real de Extremadura o Segoviana: Superficie de 11 Ha 28 a 30 ca.

–Colada del camino Madereros: Superficie de 6,50 Ha.

–Colada camino de Quismondo: Superficie de 5 Ha.

–Existen asimismo dos Abrevaderos: El del Charco de la Cañada y el Pozo del Pradillo.

2. Únicamente se encuentra deslindada la Cañada Real, por lo que 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. Previamente a la aprobación de los desarrollos urbanísticos en colindancia con aquellos tramos de vías pecuarias que no se encuentran deslindados se deberá realizar su preceptivo deslinde.

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 (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) 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 la reseñado anteriormente.

3. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario
- Uso forestal y cinegético
- Uso terciario hotelero de carácter rural.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.

4. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial
- Uso industrial, salvo los aprovechamientos resultantes del dominio público.
- Uso terciario comercial o recreativo.

5. 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 autorizaran 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 en 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 tendra 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.

6. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo, de acuerdo con la legislación citada. En tal sentido hay que tener presente los siguientes aspectos:

–No se autoriza ningún tipo de modificación de cauces de dominio público hidráulico.

–Todas las parcelas colindantes con el dominio público hidráulico están sometidas a la servidumbre de cinco (5) metros para uso público, peatonal y para la protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

–Cualquier obra de paso o puente que se pretenda sobre los citados cauces, precisan de autorización de la Confederación Hidrográfica, y no están permitidos la colocación de tubos o similares.

–En el caso de que se pretenda la instalación de una línea eléctrica que cruce un cauce de dominio público hidráulico se deberá cumplir con el artículo 127 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

7. En las actuaciones, situadas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, que afecten a los cauces de dominio público hidráulico se deberá redactar un estudio hidrológico que defina el alcance teórico de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno, así como las dos zonas que conforman las vías de flujo preferente. Para la aplicación de los caudales de avenida se aplicará lo establecido en el artículo 43.1 del reglamento del Plan Hidrológico de la cuenca del Guadiana. Se utilizarán métodos de extrapolación estadística basados en periodos de ocurrencia cuando el periodo de retorno sea inferior o igual a 100 años, para periodos mayores se recurrirá a métodos deterministas basados en la precipitación máxima probable.

En el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico se definen las vías de flujo preferente como la unión de dos zonas:

–La zona donde la avenida de 100 años de periodo de retorno pueda producir graves daños sobre las personas y los bienes. Se considera que se pueden producir graves daños cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida superen en alguno de los siguientes límites:

–Que el calado sea superior a un metro.

–Que la velocidad sea superior a 1 m/s.

–Que el producto de ambas variables sea superior a 0,50 m<sup>2</sup>/s.

–La vía de intenso desagüe, que la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobre elevación mayor que 0,30 metros, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida ocasional considerando toda la llanura de inundación existente.

En estas vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

**Artículo 135. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).**

Por acuerdo de la Comisión de Patrimonio no existe este tipo de suelo en el municipio.

**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:

a) Carreteras estatales.

–Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).

–Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE 23.09.1994), modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre (BOE 10.01.1998), modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril (BOE 29.04.1999) y modificado por Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero (BOE 21.02.2001).

–Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE 24.01.1998).

b) Carreteras autonómicas y provinciales.

–Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90, de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).

–Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).

–Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).

–Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

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 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) 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 25.05.2009). 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....

4. 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 de 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.

i) En los ámbitos colindantes con la carretera se deberá realizar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera y proponer las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.

### **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. Todos los caminos públicos del municipio quedan clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

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 (6) 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 (10) metros, a contar desde el eje de los mismos.

– La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) 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 02.01.1991).
- Ley 7/2002, de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
- Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009).
- Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

### **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 y media tensión. Para el resto de las líneas de 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.

Según la información suministrada por Red Eléctrica Española el municipio es atravesado por las siguientes líneas áreas de alta tensión de transporte, que corresponden con las dos líneas reflejadas en el plano de ordenación estructural OE.01:

- Línea eléctrica de transporte de energía eléctrica a 400 kV, Arañuelo-Morata 1 y 2.
- Línea eléctrica de transporte de energía eléctrica a 220 kV, Almaraz ET-Torrijos.
- Línea eléctrica de transporte de energía eléctrica a 220 kV, Torrijos-Villaverde Bajo.
- Línea eléctrica de transporte de energía eléctrica a 220 kV, Talavera- Villaverde.





Cualquier afección con estas líneas y sus instalaciones deberá cumplir con las condiciones establecidas en los reglamentos que resulten de aplicación y en especial con los artículos 153 y 154 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. En el suelo de protección de infraestructuras de líneas de tendido eléctrico calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos, con las limitaciones de construcción correspondientes que se describen en este artículo, de acuerdo con el artículo 162 del Real Decreto 1955/2000, y con las limitaciones expuestas en la Instrucción ITC-LAT-07 del Real Decreto 223/2008:

- Usos vinculados al sector primario.
- Uso residencial.
- Uso terciario comercial o recreativo.
- Uso industrial.

3. En el suelo de protección de infraestructuras de líneas de tendido eléctrico calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso dotacional privado y público.

4. 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 (BOE 27.12.2000).

–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 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

5. 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 (apartado 5.2 ITC-LAT-07):

Tensión red KV	$D_{el}$ metros	$D_{pp}$ 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

$D_{el}$  es la distancia en el aire para prevenir una descarga disruptiva entre conductores y objetos a potencial de tierra en sobretensiones de frente lento o rápido.

$D_{pp}$  es la distancia de aislamiento en el aire especificada para prevenir una descarga disruptiva entre conductores de fase durante sobretensiones.

$D_{add}$  distancia física mínima de seguridad a ambos lados de la línea eléctrica.



–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 + Del, con un mínimo de 6 metros.

–Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + Del, 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.

4. En todo caso y de acuerdo con el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000:

3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

La citada franja tiene una anchura entre veinticinco (25) y treinta (30) metros a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano, geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores. Por tanto cualquier actuación en el entorno de las líneas deberá ser solicitada a Red Eléctrica de España para verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas.

#### **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 de servicios, calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

–Usos del sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.

–Uso cinegético.

–Infraestructuras de titularidad pública o privada.

3. 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.

4. Cuando las instalaciones discurran en canal, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de dos (2) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

#### **Artículo 139. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).**

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

### **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 POBLACION****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. RSRLTAU, 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 RSRLTAU, 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 RSRLTAU, 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 RPLOTAU. 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:

–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 03.12.2013).

–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 espacios públicos urbanizados y edificaciones.

–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 11.03.2010).

–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.

–Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).

–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 05.12.1997).

–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 02.12.2014).

–Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 5.b y 24.4) (BOE 31.10.2015).

–Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

A este respecto el presente Plan de Ordenación Municipal incluye un programa de materia de accesibilidad que deberá seguirse para las diversas actuaciones posteriores, tanto para nuevos desarrollos como para las adecuaciones de los espacios públicos existentes. Para ello se recoge una estrategia municipal en el anexo 4 de la memoria justificativa un programa de accesibilidad, como paso previo a la redacción del Plan de Accesibilidad previsto en desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal.

#### **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 reparcelación.

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:

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

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

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Mediciones.

e) Cuadros de precios descompuestos.

f) Presupuesto.

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

h) 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. En todas las calles deberá cumplirse con la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), 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/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 11.03.2010).

2. 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	14,00-18,00

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 (10) metros, divididas entre las dos aceras y una calzada central. 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 la legislación en materia de accesibilidad.

Las calles con un único sentido de circulación rodada podrán reducir su anchura hasta nueve (9) metros debiendo contar con dos aceras y calzada central.

Las calles rodadas en zonas industriales de nueva apertura con doble sentido de circulación deberán tener doce (12) metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada central.

Dentro de los anchos de la calzada deberán estar las bandas de aparcamiento correspondientes.

En los planeamientos de desarrollo 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 secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM:

a) Vías públicas rodadas en zona residencial unifamiliar o plurifamiliar:

Vías públicas rodadas en zona residencial		
Tipo de elemento	Metros	Observaciones
Vías acceso a parcelas	10,00-12,00	Calzada entre 6,40 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	14,00-18,00	Y sobre caminos existentes
Acera mínima	1,80	Según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero
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) 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 y 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 (200) metros, por lo tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros.
    - b) La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien (100) 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 (50) metros.
    - d) El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros.
    - e) La anchura y altura de paso mínimas, y la pendiente máxima de las vías públicas se ajustará al Código de Accesibilidad vigente y 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 (15) centímetros.
    - Base de grava-cemento u hormigón de quince (15) centímetros de espesor, en zonas residenciales y de veinte (20) centímetros en las zonas industriales.
    - Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros en zonas residenciales y de ocho (8) 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 y estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico ( $m^3$ ) 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 ( $m^3$ ) 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 (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por  $m^3$  no inferior a 200 kg de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por  $m^3$  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  $m^3$  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  $m^3$  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 (200) metros medidos sobre los espacios públicos.

- Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) 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 contraincendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento. Deberá distribuirse de forma que se consigan barridos de distancias inferiores a cien (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 diez (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 (250) 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, etc., 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 (1/2) y tres (3,00) 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 (60) centímetros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de cincuenta (50) centímetros y la profundidad mínima será de ciento cincuenta (150) 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 (1/2) metro cúbico para tuberías alcantarillas de treinta (30) 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, etc., 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 (10) cm de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material. Su dimensión se deberá adecuar a las condiciones de caudal y pendiente del vertido, no pudiéndose ser inferior de cincuenta (50) 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 (30) 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 (20) 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 (20) 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, etc., 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 zanjas 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:

<b>Número acometidas</b>	1	2	3	4	5	6	7
<b>Coefficiente simultaneidad</b>	1.00	0.95	0.85	0.80	0.80	0.75	0.70
<b>Número acometidas</b>	1	2	3	4	5	6	7
<b>Coefficiente simultaneidad</b>	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 zanjas, observándose las siguientes normas:

a) Se ubicará en terrenos de uso común.

b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.

c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) 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 (70) centímetros de profundidad, en cuyo fondo se coloca una capa de arena de diez (10) 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 (3) metros de la puerta de entrada y separados más de tres (3) m. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) mm<sup>2</sup>. El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

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

#### **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, etc.

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 1.964).

-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 11.03.2010).

-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 11.03.2010).

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. La situación de todas las luminarias deberá ser compatible con el cumplimiento del vigente Código de Accesibilidad en lo que se refiere a las anchuras y alturas mínimas de los itinerarios peatonales accesibles.

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 (3) milímetros y de ocho (8) milímetros en la base. La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros; entre seis y siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho; y de nueve (9,00) 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 pernios 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 cimen. m	Longitud pernios m	Diametro pernios "	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 (6) mm<sup>2</sup> de sección.

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

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 (6) mm<sup>2</sup>, de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm<sup>2</sup> de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

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

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm<sup>2</sup> de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) 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 (35) mm<sup>2</sup> de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

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

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

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 (50%) 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. Tras el 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 estos centros, 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
Tráfico-rápido	2,00	30

## Artículo 152. Diseño y ejecución de las obras de la red de telecomunicaciones (OD)

1. En las obras de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
  - Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
  - 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 29.04.2005).
  - 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 07.06.2008).
  - 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 29.09.2001).
  - Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
  - Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
  - Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por el 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 (BOE 16.06.2011).
  - Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 24.03.2010).
  - Orden ITC/1142/2011, de 29 de abril, por el que se desarrolla el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 05.05.2010).
- 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 21.09.2001).
- 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 06.12.2008).

2. El Ayuntamiento deberá tener en cuenta el contenido de la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012 de 26 de noviembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios:

Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas:

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquéllas en las que concurren las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.



Asimismo no se requerirá licencia en las excepciones en materia de régimen de licencias recogidas en el artículo 34 de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

2. Asimismo se deberá cumplir con toda la legislación y reglamentación correspondiente con el acceso a los servicios de telecomunicaciones vigente.

Se deberá cumplir con la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014), y con la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre (BOE. 06.12.2008). Asimismo 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.

Con carácter específico relativo a las redes de comunicaciones electrónicas se deben cumplir con la siguiente normativa aprobada por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR):

- UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Instalación en fachada.

3. Los proyectos de urbanización deberán recoger la necesidad de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de 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 que se trate.

En el acceso las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en las 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.

En los proyectos se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

En los instrumentos de planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización no podrán aparecer referencias a un operador de telecomunicaciones, ni alusiones a normativa de carácter interno utilizada por alguno de ellos.

4. Las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en las edificaciones deberán conectar con las viarias, por lo que los proyectos deberán ajustarse a las siguientes normas:

-Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).

-Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, Reglamento regulador de las Infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).

-Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por el 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 (BOE 16.06.2011).

-Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 24.03.2010).

-Orden ITC/1142/2011, de 29 de abril, por el que se desarrolla el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 05.05.2010).

5. Expresamente se deberá tener en cuenta lo establecido en el apartado 3 del artículo 34 de la citada Ley 9/2014, que establece lo siguiente:

3) La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas contribuirán a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus



infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas así como la obtención de un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

6. El proyecto de redes de telecomunicaciones deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos de distribución y de detalles.
- c) Mediciones y presupuesto.

Las redes de distribución de telecomunicaciones en las obras de urbanización se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

7. 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.

### **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 replantar 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 (para cesiones superiores a 1.000 m<sup>2</sup>) 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 (1) por cada cuatrocientos (400) 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 (750) 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, etc., cuando las zonas verdes sean superiores a mil quinientos (1.500) 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 registrarán 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 entidades de conservación en las unidades y sectores de uso industrial y que son UA.03, SUB.30, SUB.31, SUB.32, SUB.33, SUB.34, SUB.35 Y SUB.36. En estos casos se deberán constituir entidades urbanísticas colaboradoras, al ser estas unidades exteriores y separadas del conjunto urbano. No obstante el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de aquellas, 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:

–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 03.12.2013).

–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 espacios públicos urbanizados y edificaciones.

–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 11.03.2010).

–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.





–Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).

–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 05.12.1997).

–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 02.12.2014).

–Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (artículos 5.b y 24.4) (BOE 31.10.2015).

–Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

En cumplimiento de esta normativa todos 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, justificando el cumplimiento de la normativa citada anteriormente.

3. En las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada normativa 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.

2. En las concesiones de licencias o autorizaciones de edificación y actividades se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada ley y del vigente Código de Accesibilidad citado.

#### **Artículo 162. Programa municipal de mejora de la accesibilidad (OD)**

En el plazo inferior a un año, desde la aprobación del presente POM, se deberá redactar 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.**

Para el desarrollo del presente POM se deberán tener presentes las consideraciones establecidas en el Informe de Sostenibilidad y en la Memoria Ambiental, de acuerdo con la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

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 en el transcurso de la tramitación del Informe de Sostenibilidad y de la Memoria Ambiental se han introducido en el texto de esta normativa las observaciones del órgano ambiental.

#### **Artículo 164. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos.**

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.

En los nuevos desarrollos se deberán tener presentes los siguientes aspectos de cara a la protección de la hidrología e hidrogeología:

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) De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLTAU, para el desarrollo de unidades de actuación o 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.

c) 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.



d) 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 vite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

e) 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.

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.**

–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 residenciales.**

–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 y sus modificaciones posteriores.

–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.**

–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.**

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, 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**

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, etc.).

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 preferentemente 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 h de la noche en verano y de las 22,00 h 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, etc. 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 mediante vegetación (reservando en el interior de las parcelas, amplios 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.**

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, 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.

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) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, debiendo aportarse el correspondiente proyecto.

d) Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 10 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

e) Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zonas de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se pueden 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 Tajo los estudios hidrológicos e hidráulicos los cálculos correspondientes.

f) 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.

g) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones serán separativos para aguas pluviales y residuales.

h) Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente. Los cruces de los cauces serán únicamente en puntos concretos y precisos.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.

n) La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

o) 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.

Con carácter general será de aplicación del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la LOTAU (DOCM 29.04.2011).





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 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010), 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 27.03.2013).

3. De acuerdo con la Ley de Telecomunicaciones los actos recogidos en el apartado q) del artículo anterior 165 TRLOTAU 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 no se requerirá licencia en las excepciones en materia de régimen de licencias recogidas al respecto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014). Así en los puntos 6 y 7 del artículo 34 de esta Ley 9/2014 establece lo siguiente:

6) Para la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley. Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

En el Plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros.

El plan de despliegue o instalación de red pública de comunicaciones electrónicas se entenderá aprobado si, transcurridos dos meses desde su presentación, la administración pública competente no ha dictado resolución expresa.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Reglamentariamente se establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial.

7) En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.





De acuerdo con el informe de 24 de junio de 2014 de la Comisión nacional de los Mercados de la Competencia, las instalaciones radioeléctricas en dominio privado que ocupen menos de 300 m<sup>2</sup>, no requieren, con carácter general la obtención de licencia urbanística.

4. 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.

5. 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.

6. El procedimiento de comunicación previa se efectuará de acuerdo con los artículos 158 y 159 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el TRLOTAU, 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 27.03.2013).

7. 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.

8. 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.

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 en el Catálogo Monumental de Bienes protegidos del POM, cualquier solicitud de licencia se deberá remitir por el Ayuntamiento, antes de la concesión de la misma, a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural para informe previo y preceptivo. Tal aspecto es extensible a las solicitudes de licencia en los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y en los inmuebles situados en las áreas de protección de estos.

Las solicitudes de licencia en terrenos o edificaciones que estén afectadas por áreas de protección o prevención arqueológica, se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma a la Consejería para el informe preceptivo del órgano correspondiente.

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 (3) 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 (15) 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 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

### **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 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

#### **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:**

Deberán contar con los documentos indicados en esta normativa. En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

No requerirán licencia municipal las obras de urbanización cuando se trate de obra pública, únicamente se requerirá la aprobación con el órgano municipal correspondiente.

#### **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, concurren 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.
- Certificado final de obra y boletín de la instalación de telecomunicaciones, con el protocolo de pruebas de la instalación sellado por la jefatura provincial de inspección de telecomunicaciones.

**173.11. Licencias de actividades:**

Será de aplicación lo establecido en los artículos 169 a 171 TRLOTAU.

En las 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 31.03.2011).

**173.12. El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras:**

Se podrá sustituir la licencia de obras por el trámite sustitutorio recogido en el artículo 173 TRLOTAU.

**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 19/04/2011, 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 ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y LAS RUINAS****Artículo 178. Las órdenes de ejecución (OE)**

1. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.





2. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en los siguientes casos:

- Por incumplimiento del deber de conservación de los inmuebles.
- Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores contenidos en la legislación urbanística y en el presente POM.

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.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos, y en su caso del proyecto técnico necesario. Dicho plazo se podrá ampliar en otros quince días en el caso de que se solicite fehacientemente, ante causas que lo justifiquen, y siempre que no exista riesgo para personas ni para la vía pública.

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. Con carácter general será 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.

#### **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. Con carácter general será 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.

#### **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 restaurar 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. Con carácter general será 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.

### **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 RSRLLOTAU 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 constan 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 clasificado, en los términos establecidos en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU, 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, y siempre que la ordenación no los prohíba, 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 actos enumerados en el número 1 del artículo 54 de la TRLOTAU siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y por el presente planeamiento, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

#### **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 III 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 178 del TRLOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No 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.

### **ANEXO 1 DE NORMATIVA.**

#### **CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**

##### **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

###### **1.1. Generalidades.**

El objeto del presente documento es describir bienes inmuebles patrimoniales que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la siguiente legislación:

–Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

–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 24.05.2013).

–Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha, de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

–Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU (DOCM 21.05.2010).

–Decreto 248/2004, de 14.09.2004, 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, en adelante RPLOTAU (DOCM 28.09.2004).

–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 (en adelante RSRLLOTAU).



–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 de julio (DOCM 06.07.2010).

–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 07.07.2010).

–Decreto 29/2011, de 19/04/2011, 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 29.04.2011).

–Decreto 34/2011, de 26/04/2011, 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 29.04.2011).

El documento tiene por objeto cumplir con lo determinado en el artículo 48 del RPLOTAU que establece en su apartado 1:

1. Cuando forme parte del Plan de Ordenación Municipal (POM), el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

En relación con dicho texto reglamentario el artículo 65 RPLOTAU del mismo establece que:

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas o naturales.

En este sentido el presente documento se completa con la Carta Arqueológica, que por motivos procedimentales se ha redactado como documento separado del presente. En cuanto a las determinaciones que deben tener los catálogos el artículo 67 del RPLOTAU establece:

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) definirán el estado de conservación de los bienes que incluyan y las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con la normativa sectorial que les sea de aplicación.

En este caso el objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, incluidas dentro de la normativa del Plan de Ordenación Municipal del término municipal de Portillo de Toledo, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en el presente documento.

La inclusión de este Catálogo de los bienes por él identificados implica su inclusión en el régimen especial definido en la legislación citada, a la vez que hace que las obras que sobre ellos se hay de realizar estará condicionada a los derechos y deberes establecidos al respecto.

La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento municipal, del cual el presente Catálogo es un documento complementario, implica asimismo para los bienes incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez de la declaración de utilidad pública que la abre la vía de la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que establece el Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el RLLOTAU.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación de expediente o declaración de Bien de Interés Cultural se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso compete.

Asimismo y en el punto 2 del artículo 67 del RPLOTAU se definen las previsiones que debe contener el presente catálogo:

2. En todo caso las previsiones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) deberán respetar las siguientes reglas:

a) La posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar deberá restringirse para todos los elementos catalogados y las obras de reforma parcial de plantas bajas deberán limitarse; todo ello, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

b) Salvo disposición en contrario del planeamiento o del propio Catálogo, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

c) 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).

Por último se indica que en el artículo 26 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, describe aspectos relacionados con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

Artículo 26. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística y actividades a las que se aplica la Evaluación de Impacto Ambiental.

1. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá emitir informe de los procedimientos de aprobación, modificación y revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de las actividades a las que se aplica la evaluación de impacto ambiental, que será vinculante en las materias que afecten al Patrimonio Cultural. Dicho informe deberá ser emitido en el plazo de un mes.

2. En el caso de que durante el procedimiento de aprobación de cualquier instrumento de ordenación territorial y urbanística, se produjeran modificaciones en estos como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública que afectaran al contenido del informe al que se refiere el apartado anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, previamente a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento





de ordenación territorial y urbanístico deberá recabarse un segundo informe, con los mismos efectos, de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

En el artículo 27 de la citada Ley se establece el procedimiento para autorizar las diversas intervenciones en bienes inmuebles, y en el artículo 28 se establecen los criterios generales de intervención en dichos bienes inmuebles, y que conviene recordar:

Artículo 28. Criterios de intervención en bienes inmuebles.

1. Cualquier intervención en un inmueble incluido en el Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha estará encaminada a su conservación y preservación, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se establecerá como criterio básico de actuación la mínima intervención, con el objeto de asegurar la conservación y adecuada transmisión de los valores del bien de acuerdo con el artículo 1.2.

b) Se respetará la información histórica, los materiales tradicionales, los métodos de construcción y las características esenciales del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor conservación del mismo.

c) Se conservarán las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas. La eliminación de alguna de ellas deberá estar claramente documentada y convenientemente justificada en orden a la adecuada conservación de los bienes afectados.

d) Se evitarán los intentos de reconstrucción. Cuando la aportación de materiales sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble, esta habrá de ser justificada, reconocible y sin discordancia estética o funcional con el resto del mismo. No podrán realizarse reconstrucciones que conduzcan a confusiones miméticas que falseen su autenticidad histórica, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su procedencia.

e) La administración podrá inspeccionar en cualquier momento de la intervención el bien inmueble, para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

2. Estas intervenciones no podrán alterar los valores arquitectónicos, visuales y paisajísticos del bien, incluido su entorno de protección. En particular, en dicho entorno se evitará cualquier contaminación visual que impida o distorsione la contemplación del bien.

Por último se indica que el régimen de protección que se determina en el presente Catálogo, debe entenderse que afecta a toda la parcela en la que se integra el elemento catalogado, salvo que se disponga lo contrario en la ficha individualizada correspondiente.

El presente catálogo establece la ordenación estructural y la ordenación detallada de acuerdo con el artículo 69 RPLTAU que establece lo siguiente:

1. La ordenación estructural (OE) de los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos (CAT) estará integrada por:

a) La delimitación, como zona diferenciada, de uno o varios núcleos históricos tradicionales en los que la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

b) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes declarados de interés cultural o catalogado por el órgano competente de la Junta de Comunidades.

c) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de cuantos otros bienes se consideren merecedores de su integración en la ordenación estructural (OE).

2. El resto del contenido de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) constituirá la ordenación detallada (OD).

### 1.2. Descripción del método de análisis e identificación de los elementos catalogados.

Para poder redactar el presente Catálogo se ha acudido al estudio y análisis de la documentación histórica y cultural existente en relación con el municipio, así como al análisis de toda la documentación o estudios existentes al respecto.

Básicamente se ha analizado la siguiente documentación:

–Estudios históricos de la comarca y del municipio.

–Carta arqueológica del municipio.

–Inventario de Bienes del Ministerio de Cultura de 1980.

–Reconocimiento visual en el municipio.

–Identificación fotográfica en el municipio.

–Acuerdos de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo.

### 1.3. Criterios de catalogación (OE).

En el citado RPLTAU no se establecen los criterios para efectuar la catalogación citada, por lo que se debe acudir a lo marcado en la normativa sectorial, así como en los criterios establecidos en las distintas Comisiones de Protección que han existido.

La Comisión Provincial de Patrimonio de Toledo, dependiente de la Consejería es la competente en los asuntos que afectan a los Bienes de Interés Cultural y a los inmuebles existentes dentro de todos los ámbitos de protección de estos. Asimismo esta comisión es la que competente para analizar las obras de los edificios catalogados en el presente POM.



En este sentido conviene recordar que en el municipio no hay ningún inmueble declarado expresamente Bien de Interés Cultural, salvo el correspondiente a la declaración genérica por tratarse de un Castillo. En este caso se ha delimitado un ámbito de protección al BIC correspondiente.

Por éste motivo los criterios de catalogación se han basado en las siguientes consideraciones previas:

- a) Criterios objetivos derivados de la legislación sectorial.
- b) Criterios de actuación de las Comisiones de Protección.
- c) Consideraciones de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura.
- d) Análisis de las edificaciones susceptibles de catalogación y referencias bibliográficas de las mismas.

#### **1.4. Descripción de los niveles de protección (OE).**

##### **1.4.1. Tipos y grados de protección: Clasificación.**

En función de los distintos tipos de planes redactados y vigentes, así como de la cambiante legislación urbanística y patrimonial, existen distintos tipos de protección en todos los bienes catalogados actualmente. El RPLTAU que en su artículo 68 marca tres niveles básicos de protección, que son :

###### **1. Nivel de protección integral.**

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

###### **2. Nivel de protección parcial.**

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

###### **3. Nivel de protección ambiental.**

a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Por tal motivo se considera que se deben mantener los siguientes niveles de protección conjugando las observaciones anteriores.

a) Edificaciones catalogadas con nivel de Protección Integral.

b) Edificaciones catalogadas con nivel de Protección Parcial.

c) Edificaciones catalogadas con nivel de Protección Ambiental.

Estos niveles son los que se reseñan en este Catálogo del Plan de Ordenación Municipal, que es el objeto de este documento urbanístico, pero difieren de las figuras de protección establecidas en la Ley 4/2013 y que tienen otra denominación:

###### **a. Bienes de Interés Cultural.**

Bienes inmuebles.

Monumento

Jardín histórico

Conjunto histórico

Sitio histórico

Zona arqueológica

Zona paleontológica

Bienes muebles.

Bien mueble unitario

Conjunto

Colección

Bienes inmateriales.

###### **b. Bienes de Interés Patrimonial.**

Bienes inmuebles.

Construcción de interés patrimonial.

Yacimiento arqueológico de interés patrimonial.

Yacimiento paleontológico de interés patrimonial.

Bienes muebles.

Bienes inmateriales.

###### **c. Elementos de interés patrimonial.**

Hubiera sido adecuado que las dos legislaciones urbanística y de protección del patrimonio, se hubieran concertado adecuadamente para que las denominaciones a tener en cuenta fueran las mismas, y evitar errores de interpretación que la terminología actual pueden conllevar. Asimismo el que existan dos leyes (TRLTAU y Ley 4/2013) que empleen la misma denominación de Catálogo para dos cosas distintas (Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos; y Catálogo del Patrimonio Cultural) no ayuda nada a la comprensión de ambos documentos y a determinar el alcance específico de los mismos.

##### **1.4.2. Modificación del catalogo**

El presente catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevos elementos, excluir algunos o cambiar alguno de grado o condiciones de protección. La aprobación del nuevo Catálogo modificado



seguirá la tramitación expuesta en el artículo 143 del RPLATAU, con las consideraciones indicadas en el artículo 2 de la Ley 4/2013.

### **Ampliación del Catálogo.**

Para la inclusión de un inmueble en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particular o de la administración, deberá elaborarse un informe por el técnico competente, que podrá recabar la consulta previa de la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele. Posteriormente se deberá someter a información pública y a la aprobación correspondiente, en su caso, establecida en el Reglamento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

A continuación y previo informe vinculante de Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio, se elevará a aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

### **Exclusión de un bien inmueble catalogado.**

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por el técnico competente por razón de la materia justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud seguirá la misma tramitación indicada para la ampliación del Catálogo y con la intervención vinculante de la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio.

No se entenderá en ningún caso como motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en este documento.

### **Modificación de las condiciones de protección.**

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante de la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio.

Cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen aspectos ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior o inferior al vigente se iniciarían los trámites de la correspondiente modificación de las condiciones de protección.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener los informes spondientes indicados anteriormente.

## **1.5. Tipos de obras y actividades en cada nivel de protección (OE).**

### **1.5.1. Tipo de actuaciones en los edificios catalogados.**

En función de los distintos tipos de planes redactados y vigentes, así como de la cambiante legislación urbanística y patrimonial, existen distintos tipos de protección en todos los bienes catalogados actualmente. Una vez redactado el RPLATAU, que en su artículo 68 marca tres niveles de protección, debemos hacer un intento de reconducir los distintos tipos a estos tres niveles básicos que son :

#### **1. Nivel de protección integral.**

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

#### **2. Nivel de protección parcial.**

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

#### **3. Nivel de protección ambiental.**

a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

### **Nivel de protección integral**

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

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



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

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

La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por sí sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

#### **Nivel de protección parcial.**

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

–Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios. elementos de comunicación principales. las fachadas y demás elementos propios.

–La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

#### **Nivel de protección ambiental.**

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

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

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

#### **1.5.2. Efectos de la inscripción de bienes en este Catálogo.**

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley 4/2013, la inscripción de los bienes en este Catálogo conlleva a los titulares de los mismos la exigencia de comunicar a la Consejería competente en protección de patrimonio, cualquier intervención o traslado, así como todos los actos jurídicos y las circunstancias que puedan afectar a dicho bien para su anotación.

Asimismo el Ayuntamiento deberá comunicar a la Consejería competente en protección de patrimonio, cualquier licencia concedida u obra que afecte a estos bienes.

#### **1.5.3. El deber de conservación.**

1. La catalogación de los bienes identificados en este Catálogo significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que el TRLOTAU y la Ley de Patrimonio Cultural ordenan proteger, Y comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

2. Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino del inmueble en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en este documento.

Corresponde a la administración, sobre la base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

3. En este sentido 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.

4. En aplicación de la legislación vigente y de las determinaciones citadas, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.





c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo de la legislación vigente pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente por la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

5. Lo establecido anteriormente relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se deriven de la legislación relativa a arrendamientos.

6. De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, se deben cumplir los siguientes aspectos:

1) Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos adecuadamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, deterioro o destrucción.

2) Los poderes públicos garantizarán la conservación, protección y enriquecimiento del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de acuerdo con lo establecido en esta ley y en la normativa urbanística que resulte de aplicación.

3) Cuando los propietarios, poseedores o demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural castellano-manchego no realicen las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las obligaciones previstas en el apartado 1, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural les requerirá para que lleven a cabo dichas actuaciones.

4) El incumplimiento del requerimiento previsto en el apartado tres faculta a la citada Consejería a tomar alguna de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.

b) Imposición de multas coercitivas de hasta 6.000 euros con periodicidad mensual, hasta el límite del coste de las actuaciones, al que deberá quedar afectado la imposición de las multas. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

5) Las medidas adoptadas al amparo de lo establecido en este artículo se comunicarán al Ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre el inmueble de cuya conservación se trata en el plazo de diez días a contar desde su adopción.

6) La Administración Regional podrá realizar de modo directo las actuaciones necesarias en el caso de bienes inmuebles si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes, en cuyo caso la ocupación temporal se realizará conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora de la expropiación forzosa.

7) Tratándose de bienes muebles podrá la Administración Regional ordenar el depósito de los bienes muebles en centros de carácter público, rigiéndose a estos efectos por lo dispuesto en el Código Civil respecto al depósito necesario, que se mantendrá mientras no desaparezcan las causas que originaron dicha necesidad.

7. El Ayuntamiento, a través de una ordenanza municipal de conservación, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

#### **1.5.4. El estado ruinoso sobre bienes catalogados.**

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el artículo 139 TRLOTAU y el Reglamento de Disciplina Urbanística. Procederá la declaración de ruina de una construcción cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

–Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ellas las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo, supere el deber normal de conservación.

–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 realizadas como consecuencia de dichas inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en el párrafo anterior, supera el límite del deber normal de conservación.

2. La declaración de situación legal de ruina urbanística en los edificios catalogados o incluidos en el inventario no habilita su demolición, y obliga al propietario a la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes y a realizar las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, según el artículo 139.3.b del TRLOTAU.

3. En cualquier caso se debe cumplir con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha:

Artículo 35. Autorización de demolición en bienes catalogados.

1. El inicio de un procedimiento para la declaración de situación legal de ruina o de ruina física inminente de algún inmueble incluido en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, se comunicará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que deberá emitir informe favorable para la protección de los valores culturales del bien.

2. No podrá procederse a la demolición de un bien inmueble incluido en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, afectado por el procedimiento a que se refiere en el apartado uno, sin la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que valorará las medidas oportunas a adoptar para la protección de sus valores culturales.



3. En caso de tener que adoptarse medidas urgentes la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá emitir un informe previo en el plazo de 24 horas, a contar desde la entrada en el registro de la citada Consejería de la comunicación a que se refiere el apartado 1.

4. Las modificaciones que se produzcan en los bienes inmuebles catalogados deberán ser reflejadas en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

#### **1.5.5. Otros efectos de la catalogación de los bienes en este Catálogo.**

1. Asimismo el Ayuntamiento deberá comunicar a la Consejería competente en protección de patrimonio, cualquier licencia concedida u obra que afecte a estos bienes.

2. Sobre la base de la existencia de los valores monumentales, los inmuebles catalogados quedan excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso, en función de las indicaciones citadas. En el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma pudieran verse obligados a aplicar los supuestos expropiatorios de la Ley a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles reseñados.

3. La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes reseñados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios de la legislación urbanística y demás normativa vigentes relativas a esta materia.

4. La aprobación de este Catálogo facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

5. En aplicación de las determinaciones de la TRLOTAU y del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

6. La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36.4 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para proceder a la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

7. En función del tipo de bien a proteger, será de aplicación el régimen establecido en los capítulos II y III del Título II de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

#### **1.5.6. Infracciones.**

1. De acuerdo con el artículo 88.1.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, se consideran infracciones urbanísticas muy graves:

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

Son infracciones especiales las infracciones en materia de gestión urbanística, en materia de parcelación y equidistribución, en materia de edificación y uso del suelo y en materia de medio ambiente cultural y natural, previstas en los artículos 192 a 195 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Asimismo se debe cumplir con el régimen sancionador establecido en el capítulo del título VI de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

3. Serán de aplicación específica a las infracciones de bienes catalogados, las determinaciones establecidas en la legislación siguiente:

–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 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM 24.05.2013).

–Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU (DOCM 21.05.2010).

–Decreto 34/2011, de 26/04/2011, 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 29.04.2011).

4. Los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas y la prescripciones de las mismas se recogen en los artículos 89 y 90 respectivamente del Reglamento de Disciplina Urbanística. Las sanciones relativas a las infracciones se recogen en el artículo 91 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.



## 1.6. Inventario de bienes y espacios protegidos.

### 1.6.1. Bienes de Interés Cultural.

En el municipio no existe ningún Bien de Interés Cultural.

### 1.6.2. Edificios inventariados.

Se detallan a continuación las fichas de los inmuebles que se encuentran inventariados y cuya información se ha facilitado por la Consejería de Educación y Cultura en el año 2008:

Edificios inventariados			
Nombre elemento	Situación	Siglo	Nivel protección
Iglesia Nuestra Señora de la Paz	Plaza de España	XVI	Integral
Molino aceitero	Calle de la Paz	-	-

–Iglesia de Nuestra Señora de la Paz. Situada en la plaza de España. De planta de una sola nave con campanario de tres cuerpos a los pies, y orientada de noreste a suroeste. Construida con fábrica de ladrillo visto trabado con argamasa. La entrada principal es por la fachada norte con pórtico de acceso de doble columnata adelantada y cubierta de madera. Sobresale el cuerpo inferior del campanario que presenta fábrica de piedra local trabada con argamasa, pudiéndose tratar de una antigua iglesia. La iglesia aparece mencionada en la Relaciones Topográficas de Felipe II (1556-1598), si bien actualmente está muy reconstruida.

–Molino aceitero. Situado en la calle de la Paz. Corresponde con una nave industrial de fábrica exterior de ladrillo visto trabado con argamasa, construido sobre restos de un antiguo molino demolido en los años sesenta. Este edificio se ha descatalogado por acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio de 25 de marzo de 2014, por lo que se debe suprimir de este Catálogo.

Según el informe de 9 de abril de 2010 del Servicio de Patrimonio Cultural de la Delegación de Toledo de la Consejería de Cultura se deben incluir además los siguientes inmuebles:

Edificios a inventariar			
Nombre elemento	Situación	Siglo	Nivel protección
Casa popular	Calle Paz 28	XX	Parcial
Casa popular	Calle Paz 32	XX	Parcial
Casa popular	Calle Paz 33	XX	Parcial
Casa popular	Calle Paz 34	XX	Parcial
Casa popular	Calle Paz 37	XX	Parcial
Casa popular	Calle Paz 47	XX	Parcial
Casa popular	Calle Paz 49	XX	Parcial
Casa popular	Calle Paz 52	XX	Parcial
Casa popular	Avenida Constitución 41	XX	Parcial
Casa popular	Avenida Constitución 44	XX	Ambiental
Casa popular	Avenida Constitución 54	XX	Parcial
Casa popular	Calle Francisco Lopez 3	XX	Parcial
Casa popular	Calle Francisco Lopez 6	XX	Parcial
Casa popular	Calle Francisco Lopez 12	XX	Parcial
Casa popular	Calle Iglesia 5	XX	Parcial
Casa popular	Calle Iglesia 20	XX	Parcial
Casa popular	Calle Casto Hernández 1	XX	Parcial
Escuelas		XX	Parcial

Según el informe de 4 de junio de 2012 del Servicio de Patrimonio Cultural de la Delegación de Toledo de la Consejería de Cultura se deben incluir además los siguientes inmuebles:

Edificios a inventariar			
Nombre elemento	Situación	Siglo	Nivel protección
Casa popular	Plaza Solana 4	XX	Parcial

### 1.6.3. Aspectos de interés etnográfico

En la citada Carta también se ha incluido el material etnográfico del municipio:



Código	Denominación	Tipología	Polígono	Parcela
0745532004	Ermita de los Mártires	Inmueble religioso	001	30
0745532015	Casilla del Tío Galo	Inmueble	009	506
0745532007	Fortificaciones de la Guerra Civil	Militar	003	525+526
0745532011	Iglesia Nuestra Señora de la Paz	Inmueble religioso	53574	14
0745532012	Molino Aceitero	Elemento industrial	52579	05
0745532013	Casa Plaza solana 4	Inmueble	51561	19
0745532014	Casa Plaza Chica 6	Inmueble	53559	02
0745532015	Cañada Real Segoviana	Vía, camino	007	9001+9002
			008	9009+9010
0745532016	Camino Real de Extremadura	Vía, camino	001	9003
			010	9001

#### 1.6.4. Protección arqueológica

Se traslada a continuación el resumen de la Carta Arqueológica redactada en julio de 1998 por D. Miguel Contreras Martínez:

Nº Elemento	Nombre elemento	Situación UTM X	Situación UTM Y
07455320001	San Juan de la Higuera	391.550	4.436.900
07455320002	Iglesia de Nuestra Señora de la Paz	395.311	4.435.706
07455320003	Cañada Real Segoviana	595.765	4.435.250
07455320004	Tejar viejo	395.100	4.435.170
07455320005	Las cuevas	394.050	4.439.710
07455320006	Molino aceitero	395.250	4.435.800

En el momento actual se ha redactado una segunda Carta Arqueológica del municipio, por encargo del propio Ayuntamiento de Portillo, en la que se han consignado los siguientes ámbitos de prevención arqueológica:

Ámbito	Nombre Área
B.1	San Juan-El Soto
B.2	Ermita de los Santos Mártires
B.3	Pedro Caso (carretera CM-4009)
B.4	La Arada
B.5	Valle de las Vacas (las cuevas)
B.6	La Atalaya

En el caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico no incluidos en este POM, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, de patrimonio Histórico Español, en la que se exige el deber de comunicación dicha localización a la administración competente en materia de patrimonio histórico, antes de continuar con la ejecución de cualquier obra o actuación que pueda conllevar su destrucción.

#### 1.6.5. Resumen.

Se incluye a continuación un resumen de las fichas que se añaden individualizadas en el presente Catálogo para cada uno de los niveles citados anteriormente. De acuerdo con lo marcado en el apartado 2.b) del artículo 66 del Reglamento de planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado, salvo que se disponga lo contrario en la ficha individualizada correspondiente.

## 2. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS (OD)

### 2.1. Generalidades.

Para la realización del presente Catálogo, así como para la confección del Plan de Ordenación Municipal se han elaborado diversos estudios y trabajos previos.

Se incluye en el presente POM, como anexo de la memoria, el documento redactado conjuntamente con el presente POM el documento ambiental previo y el informe de Sostenibilidad Ambiental.

En el conjunto de estos estudios se analiza la situación del municipio, elaborando un diagnóstico del mismo, globalmente y por barrios con el fin de conocer las deficiencias y necesidades de cada zona.

El conjunto de estos estudios forma la base a partir de la cual se ha podido elaborar el inventario de edificaciones y elementos de interés del municipio, que ahora se proponen en el presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Portillo de Toledo.





## 2.2. Toponimia del municipio.

El nombre de Portillo suele hacer referencia al carácter topográfico del terreno, en forma de pequeño collado o puerto. Se trata de un topónimo recurrente y habitual en las dos castillas, proveniente del diminutivo en latín portellus (de porta) que castellanizado adquiere el nombre portillo, a lo cual se añade el apelativo de Toledo para distinguirlo de otras localidades homónimas en otras provincias españolas.

El gentilicio del municipio es portillanos.

## 2.3. Consideraciones históricas del municipio.

Las noticias más remotas conocidas de la existencia de Portillo de Toledo se remontan a casi un siglo después de la reconquista de Toledo en un documento de la Catedral Toledana, según reseña Leblic en el documento elaborado como Informe para la creación de un escudo municipal en la villa de Portillo de Toledo en 1987.

En 1232 Portillo era una alquería en el alfoz de Toledo bajo el señorío o propiedad del convento de San Clemente de la orden del Cister, primer monasterio femenino que se funda en Toledo.

En el siglo XVI sus habitantes (140 vecinos) se dedicaban fundamentalmente a la labranza y cría de ganados, recogiendo anualmente tres mil fanegas de trigo; se crían cuatro mil cabezas de ganado que pastan dentro del Soto de Calatrava en el lugar que llaman la Reyerta de la que afirmaban los vecinos era de realengo y que les fue despojada mediante la fuerza por el Duque de Escalona por lo que se crearon problemas con la expansión de la ganadería ya que no les quedó sino el prado boyal de pequeña extensión junto a la población.

A lo largo de su historia son dignos de reseñar ciertos conflictos que tuvo la población con el Conde de Portillo a quien se negaron a pagar los tributos por disfrute de terrenos con pastos comunales.

En el Diccionario Geográfico, Estadístico e Histórico de Pascual Madoz (1845-1850), se describe Portillo como municipio de la provincia de Toledo... "...situado en una llanura de clima templado, ventilado de todos los aires, y se padecen aplopegías y carbunclos. Tiene 350 casas pequeñas en lo general, con Ayuntamiento, cárcel, y escuela de niños dotada con 2.200 reales de los fondos públicos a la que asisten 54; otra de niñas sostenida por retribución en la que se educan 20. Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Paz, con curato de primer ascenso y provisión ordinaria.

Se surte de aguas potables de una fuente en las afueras, abundante y de buena calidad.

Confina con el término, por el norte de Santa Cruz de Retamar, por el este Novés, por el sur Fuensalida y por el oeste Camarena... y comprende 800 fanegas de tierra destinadas a la labor; 300 a olivares; 300 aranzadas de viña y los desp. De San Juan de la Higuera y Fuente-madero, en terreno llano y de secano con 400 fanegas de primera calidad, 300 de segunda y 400 de tercera.

Los caminos son vecinales. El correo se recibe en Novés por balijero, tres veces en semana. Producción, trigo, cebada, garbanzos, vino y aceite. Se mantiene ganado lanar, de cerda, 22 pares de mulas de labor y se cría caza menuda. Industria y comercio, 2 telares de gerguillas, 2 tenerías, 2 molinos de aceite y un tejedor. Algunos vecinos se dedican al tráfico de pieles y cueros.

Población, 350 vecinos, 1.500 almas. Capacidad productiva 4.204.200 reales; impuestos 37.880; contribución 45.668 reales. Presupuesto municipal 12.665 reales del que se pagan 2.920 al secretario por su dotación y se cubre con 5.497 por ingresos de propios y el resto por reparto vecinal".

## 2.4. Consideraciones paisajísticas del municipio.

El paisaje de Portillo de Toledo se define atendiendo a los siguientes aspectos: Por un lado las tramas naturales y rurales expresadas en la forma del territorio y la consideración del paisaje como recurso natural y parte del patrimonio del municipio idóneo para ser ordenado y gestionado al igual que otros componentes ambientales del territorio. Partiendo de estos puntos podremos realizar una valoración paisajística. Debemos hacer referencia al hecho de que la legislación hace especial hincapié en el carácter territorial, el sentido integrador, morfológico y visual del conjunto.

Dentro del municipio distinguimos paisajes con una mayor calidad debiendo ser concebidas como patrimonio ambiental y cultural y como un componente fundamental de identidad local.

Por un lado, el municipio está formado por amplios valles modelados sobre las arenas y arcosas existentes en el borde de la cuenca sedimentaria del Tajo. Predominan las superficies planas y terrenos dedicados al cultivo del cereal como el trigo o la cebada. No obstante, distinguimos, dentro del municipio la zona del Arroyo Grande, situada al norte del mismo, ocupada por galerías fluviales arbórea y arbustiva.

En los estudios relativos al Atlas de los Paisajes de Castilla-La Mancha, en el que se plantea una visión y un acercamiento plural al paisaje de Castilla-La Mancha que ayuda a entender la riqueza de los mismos, a valorar su historia y a proyectar de forma adecuada su futuro, se incluye el municipio dentro de la zona que se denomina como Tierras de Torrijos, en la que define lo siguiente:

"Ocupa esta comarca el espacio de la provincia de Toledo situado al Norte de las vegas del río Tajo, comprendido entre dos de sus ríos afluentes: Guadarrama, al Este, y Alberche, al Oeste. Es una zona llana, que desciende imperceptiblemente desde el piedemonte del Sistema Central hacia el valle del Tajo, cubierta de sedimentos neógenos y cuaternarios formados por materiales sueltos en los que predominan las arcillas, arenas, margas y yesos. La vegetación natural, un matorral esclerófilo que solo permanece ya en la zona norte, en las laderas del valle del Alberche, ha sido sustituido en el resto de la comarca por los usos productivos agropecuarios. Las tierras de labor de secano se extienden por la mitad

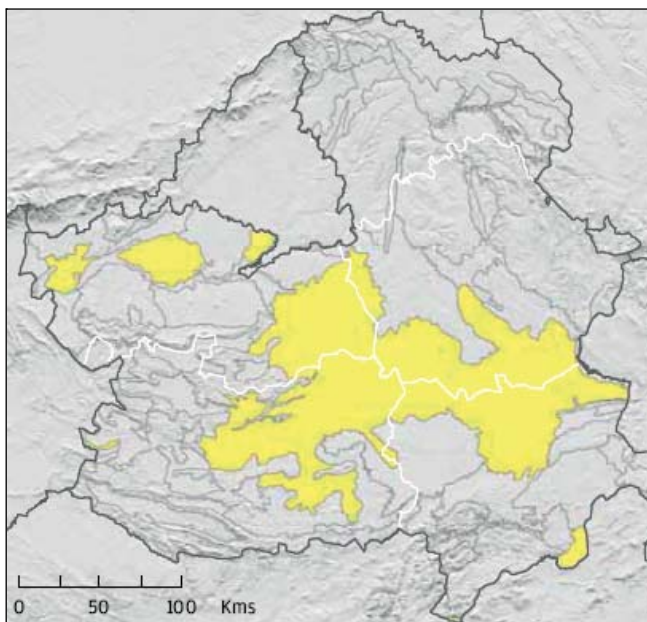
meridional, donde se encuentran Torrijos y Fuensalida. Las tierras miocenas del centro de la comarca sustentan producciones más diversificadas formando mosaicos de cultivos, con cereales, frutales, olivos y especialmente viñedos.

Estos últimos tienen su referente principal en la zona septentrional de la comarca, en Méntrida, localidad que da nombre a una denominación de origen para sus vinos. La producción ganadera en régimen de estabulación tiene también considerable importancia. Por último existe una actividad industrial notable en los sectores de la alimentación, del mueble y el calzado; la fabricación de este último sector tiene en Fuensalida su centro más afamado. La cabecera y lugar central de servicios para la comarca está en Torrijos (12.674 hab.), que mantiene un elevado crecimiento (3,0%); es una encrucijada de caminos en las comunicaciones de ciudades históricas, entre Ávila y Toledo, y entre la capital regional y Talavera y Extremadura. Otros municipios rurales de la comarca superan el dinamismo demográfico de Torrijos, como Barcience (18,1 %), Hormigos (8,7 %) o Novés (6,3 %).

Algunos cuentan con un importante patrimonio arquitectónico civil, como Maqueda. La autovía Madrid-Extremadura-Portugal, que atraviesa la comarca desde esta última población, en el suroeste, hasta Valmojado, al nordeste, facilita las relaciones de los habitantes de su entorno con los centros de producción y consumo de las ciudades principales de su trazado, Talavera de La Reina y, especialmente, con Madrid y su área de influencia, debilitando así la centralidad de su capital comarcal.

En otro punto del citado Atlas se describen las características de la llanura central y de sus bordes, zona en la que se encuentra el municipio, y se indica lo siguiente:

Hoy el carácter estepario define a la llanura manchega. La vegetación climática ha estado tradicionalmente formada por encinares y sabinars, que cubrían la llanura. La progresiva ocupación del territorio ha forzado la desaparición del paisaje natural y se ha sustituido por cultivos asociados a la tradicional trilogía mediterránea (cereales, viñedos en los llanos y olivares en los piedemontes de los relieves periféricos).



Se abren ante nuestros ojos los paisajes culturales influenciados por un cierto determinismo, asociado a las condiciones de una de las llanuras más perfectas de nuestra Península.

La Mancha aparece actualmente como un conjunto integrado, resultante de los caracteres del medio físico y de la presencia y transformación generadas por el hombre. Su paisaje agrario es fruto de una acumulación histórica de actuaciones que se dejan ver en la morfología regular del parcelario; en el predominio de la gran propiedad de la tierra; en unos usos del suelo dominados por cereales de secano, viñedos y regadíos extensivos; en la presencia de tipologías constructivas donde conviven viejas edificaciones en el medio rural con segundas residencias en las periferias urbanas; en un modelo de poblamiento concentrado que separa los asentamientos entre sí por distancias casi regulares.

De forma intersticial surgen nuevos polígonos industriales siguiendo la red viaria de alta capacidad, que mantienen trazados históricos que se abren desde el centro de la Meseta hacia el Levante Peninsular y Andalucía. Los últimos años han traído elementos novedosos, con un elevado impacto visual: los huertos solares y los parques de aerogeneradores eólicos se han adueñado del paisaje, dejando su marca negativa en grandes tendidos eléctricos de alta capacidad que, con trazados erráticos, generan una contaminación visual que debilita la calidad y energía contenida en los paisajes de La Mancha”.

## 2.5. Consideraciones estéticas del municipio.

### 2.5.1. Consideraciones generales.

La división parcelaria del término se diferencia lógicamente de la zona urbana en la que existe un gran número de propiedades de pequeña superficie, del resto del suelo rústico con propiedades de mayor tamaño para su explotación agrícola.

La zona urbana central se constituye por su uso predominantemente residencial con edificios pequeños de vivienda y patios contiguos para corrales y almacenes. Esta zona se ha visto incrementada en los últimos años con nuevas parcelas residenciales de diverso tamaño, unifamiliares en su mayoría, ubicadas en los contornos del casco urbano antiguo, en lo que se podría llamar un tímido ensanche de los últimos veinte años.

En el casco urbano las construcciones son de baja altura, con una o dos plantas preferentemente. El núcleo urbano está muy consolidado con una zona central y una más exterior de construcción del



segundo tercio del siglo XX ubicado alrededor del anterior, en el que se produce una urbanización con calles de trazado más recto. En esta zona es donde se recoge la construcción moderna en parcelas de reducidas superficies y con dos plantas de altura.

Exteriormente a esta última existen pequeñas urbanizaciones de los últimos diez años con parcela de mayor tamaño para viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas de altura. De igual forma y apoyadas en la carretera se ubican diversas construcciones industriales y comerciales.

En la zona rural las propiedades, y sobre todo las existentes junto al casco son de pequeña dimensión, con superficies inferiores a 2 hectáreas. Con esta distribución se puede afirmar que debido a la escasa superficie es difícil que todas las parcelas sean rentables y puedan ser explotables. El desarrollo de la zona depende por tanto de las grandes parcelas que son las que pueden influir en la economía del municipio, tanto en el sector primario como en el secundario de transformación directa.

Las viviendas tradicionales de Portillo de Toledo cuentan con ventanas pequeñas, que se insertan en fachadas sencillas revocadas fábrica de mampostería o tapial, existiendo, ya en época más cercana, fábricas de ladrillo. Algunas edificaciones más importantes emplean el ladrillo e intercalan la mampostería, dejando visto aquel y recubriéndolo con un enfoscado o un encalado. Las construcciones tradicionales poseen cubierta con teja curva, asentada sobre barro y con tablazón, constituyéndose un cielo raso generalmente de cañizo en las dependencias de la planta inferior a la cubierta.

El casco urbano central cuenta con varios accesos desde la carretera que lo cruza en sentido longitudinal. Dentro del mismo, y a excepción de las edificaciones catalogadas no existen elementos dignos de mención. Tampoco hay que destacar ningún invariante propio del pueblo o de la comarca, que deba ser tenido en cuenta, ya que el desarrollo de la zona ha sido muy rápido, en todos los aspectos en el último siglo sin que se haya producido un movimiento de arquitectura popular propio.

Las viviendas tradicionales de Portillo de Toledo cuentan con ventanas amplias en las dos plantas de las mismas, destacando únicamente algunas portadas sencillas del edificio que habitualmente queda centrada con los diversos ensanchamientos de las calles. Esta portada es de madera y suele estar jambeada con cantería o encalada en su contorno.

Algunas edificaciones más importantes emplean el ladrillo e intercalan la mampostería, pintándose el ladrillo con mazarrón o dejándolo visto. Básicamente las fachadas se rematan con revocos naturales en el centro del pueblo y con encalado blanco en las zonas limítrofes por ser las zonas más humildes. Las construcciones tradicionales poseen cubierta con teja curva.

Existen actualmente en Portillo de Toledo algunos problemas fruto de las construcciones modernas de los últimos años. Esta zona se ha visto incrementada en los últimos años con nuevas parcelas residenciales de menor tamaño, que provienen de la segregación de las parcelas preexistentes.

Las viviendas unifamiliares adosadas y las aisladas, fuera de las alineaciones de las calles, han supuesto una alteración de las condiciones de la villa, con la aparición de calles de nueva apertura sin salida, así como frentes de parcela muy reducidos con gran profusión de huecos hacia la calle. Las nuevas construcciones han huido el antiguo patio, buscando únicamente la calle.

Algunas construcciones cuentan con tres alturas sin mantener el criterio tradicional de emplear la última con menor altura que las dos anteriores, y solamente en las calles de mayor anchura.

El núcleo urbano está muy consolidado con una zona central abigarrada y una más exterior de construcción de la segunda mitad del siglo XX. El resto de las zonas urbanas del último siglo, se produce con unas urbanizaciones con calles de reducido ancho y construcción moderna en parcelas de reducidas superficies y con dos plantas de altura. Estas zonas destacan por su trazado regular, si bien su implantación dentro del conjunto es más que dudosa en función de las limitaciones funcionales que suponen las reducidas calles, y la ausencia de espacios libres y zonas verdes.

Las construcciones tradicionales poseen cubierta con teja curva.

El núcleo urbano central está muy consolidado, como se puede ver en el plano de estado actual, con una zona central muy concentrada en si misma con calles irregulares y estrechas, que confluyen en la plaza de la Iglesia y del Ayuntamiento y a lo largo de la carretera, convertida hoy en día en calle urbana.

Hay que reseñar también, que en los últimos años se ha ubicado edificación industrial en las zonas norte y sur del casco urbano, apoyada fundamentalmente en el acceso de las carreteras. En esta misma zona se ha visto además que en los últimos años han aparecido edificaciones residenciales de pequeño tamaño, unifamiliares en su mayoría, con una o dos plantas preferentemente, en las zonas de crecimiento urbano situadas al este del núcleo actual.

### 2.5.2. Morfología urbana.

A los efectos de análisis se distinguen las siguientes áreas homogéneas

–Casco consolidado antiguo.

–Zonas de ensanche.

La zona del casco antiguo consta de una trama viaria se adapta a una topografía suave, de trazado claramente ortogonal, que configura manzanas de edificación cerrada, con fachadas o tapias continuas, determinando un espacio público bien definido.

La sección de las calles obedece a unos usos antiguos (ancho variable de 5 a 10 metros), cuando el automóvil aún no había aparecido, pero aún así es suficiente para un tráfico rodado escaso.



La práctica totalidad de las calles existentes dentro de la zona están pavimentadas, siendo su estado bueno en la mayoría de los casos quedando sin pavimento únicamente cortos accesos y algunas de las calles de sus bordes.

Las tres principales vías del pueblo transcurren de Norte a Sur paralelas a la carretera (calle actual) siendo los caminos que unían antiguamente Portillo con Fuensalida y Torrijos. Calle de la Paz y de la Morena, respectivamente. La calle de la Paz con su prolongación en la calle Lepanto, la más larga y estructurada, atraviesa la Plaza de España donde se encuentra ubicada la Casa Consistorial y la Iglesia. Termina al igual que la calle de la Morena y la avenida de la Constitución, la otra arteria principal, en la calle del Caño y la Avenida de la Independencia. Las calles transversales a las mismas son de menor anchura, mas cortas y de trazado menos lineal.

La penetración y salida de esta zona, la más compacta en cuanto a edificación y la más definida en cuanto a trazado, se efectúa desde la carretera de Santa Cruz de Retamar a Toledo, por la calle Nueva, calle que es estrecha y de doble dirección, provocando giros de tráfico muy ceñidos y en algunos casos peligrosos.

La zona de ensanche urbano es de formación urbana reciente (últimos veinticinco años), son áreas urbanas que por su estructura y tipologías de edificación, se diferencia claramente del núcleo antiguo. Si bien es verdad que el crecimiento urbano se ha efectuado perimetralmente en torno al núcleo poblacional antiguo, es en tres zonas de este perímetro donde la incidencia de crecimiento ha sido mayor.

La primera zona de ensanche se sitúa al Este del casco consolidado y separada de él por la carretera. Tiene el trazado de bastantes de sus viales y alguno sin terminar y en algunos casos sin solución de continuidad lógica al ser obstruidas por edificaciones recientes.

La segunda zona, situada en abanico al Norte del casco consolidado y separada por la carretera de Novés y el camino de Camarena. Tiene un crecimiento radial siguiendo un viario formado por la calle camino de Camarena, camino de la Torre, carretera calle Ramón y Cajal, y camino del Prado hasta camino del Arroyo se asienta la mayoría de las industrias y explotaciones agrarias pero también.

La tercera zona se sitúa al sur del pueblo. Limitada por la calle Lepanto, Cañada Real Segoviana, Calle Guadarrama y del cementerio.

Toda esta zona de ensanche presenta un viario de mayor anchura, calles menos largas, bordes desdibujados en el Oeste y trazado ortogonal que configuran unidades de viviendas unifamiliares o aisladas. La pavimentación es aceptable en la mayoría de los casos, y únicamente debido a la apertura de calles nuevas para dar acceso a nuevas construcciones, existen algunas zonas con tramos que hay que consolidar o terminar. El trazado de este viario, si bien muestra una buena conexión con la zona de casco consolidado, no soluciona su acceso desde la principal vía de penetración, que es la carretera, debiéndose acceder a dicha zona por la calle Nueva, o bien desde el viario presenta la Cañada Real, ya que no existe ninguna otra vía alternativa.

El tejido urbano de Portillo, consecuencia del auge industrial de la década de los 70, la existencia de ordenación y alineaciones, es una mezcla de usos residencial industrial, con una cierta segregación del sector manufactura hacia el norte y oeste. El crecimiento residencial se ha después del industrial al este de la carretera Fuensalida-Santa Cruz del Retamar y en el sur, así como la renovación de edificios dentro del casco.

Las viviendas tradicionales de Portillo de Toledo corresponden con construcciones sencillas de una o dos plantas, que cuentan con ventanas pequeñas, que se insertan en las fachadas que habitualmente están revocadas sobre fábrica de mampostería o tapial y con acabado en color ocre claro o simplemente encaladas en blanco. Algunas edificaciones más importantes han empleado el ladrillo y han intercalado pequeñas jambas o piezas de mampostería, recubriéndolo todo con un enfoscado o un encalado.

Las construcciones tradicionales poseen cubierta con teja curva, asentada sobre barro y con tablazón, constituyéndose interiormente con un cielo raso, generalmente de cañizo, en las dependencias de la planta inferior a la cubierta.

El casco urbano de Portillo se ha constituido, hasta el último tercio del siglo pasado, con una única unidad ubicada al oeste de la travesía que ha discurrido tangencialmente al suelo urbano. En la zona situada al este de la travesía únicamente se habían ubicado almacenes y pequeña industrias artesanas y de construcción que en las dos últimas décadas han desaparecido para ubicar un uso residencial.

La zona central de la población ha sido muy compacta y se ha creado entre la citada travesía situada al oeste de la población, hasta el límite norte del antiguo camino de Quismondo.

La población ha ido creciendo hacia el sur hasta llegar a la Cañada Real que corresponde con el límite de la población y del término municipal. De esta forma se ha constituido, hasta inicios del siglo pasado una almendra urbana que ocupa la zona central del casco urbano actual con una forma alargada en sentido norte-sur y muy homogénea.

Es evidente que alrededor de la misma se ubican, ya en el primer tercio del siglo pasado construcciones artesanales apoyadas en las los caminos que cruzaban el pueblo, ampliándose la zona urbana hacia el







oeste sur y el sur, pero sin saltar la carretera que se constituía como una barrera física. Esto se produce a mediados de siglo con instalaciones productivas agrícolas e industriales, hasta que en el último tercio llegan los usos residenciales, transformándose la carretera en una travesía urbana.

En las últimas décadas es cuando el pueblo atraviesa la travesía aunque de forma controlada, ya que únicamente se ubican construcciones en el margen de la misma apoyadas en una vía de servicio. Con el emplazamiento de las dotaciones educativas y deportivas en esta zona este de la población se consolida la imagen actual de la población que queda dividida por la travesía, al consolidarse las nuevas zonas.

En cualquier caso el crecimiento del casco urbano es concéntrico de forma que el modelo es el más sostenible, con independencia de los problemas que surgen de la existencia de un vial rodado que lo rompa.

De la lectura del plano del suelo urbano de Portillo de Toledo se ve con claridad la existencia de un pueblo compacto que ha ido creciendo en mancha de aceite, para ir ocupando el espacio entre el casco urbano y la carretera que ha constituido una barrera tradicional. El desarrollo ha sido siempre sobre la base de un crecimiento concéntrico, lo que ha permitido mantener esa imagen compacta, si bien al existir varios caminos este crecimiento se apoyada en la red radial de los mismos. Esto ha supuesto lógicamente una reducción en los costes de implantación de redes de servicios y sobre todo en el mantenimiento de estas y de las calles del pueblo.

El conjunto compacto se rompe en la última década con el desarrollo incontrolado de diversas urbanizaciones que han ido ocupando el espacio pero sin una ordenación lógica y clara, lo que ha ocasionado el parte del desorden existente, que el POM pretende resolver.

En el exterior se encuentran las zonas industriales o artesanales que se apoyan en las carreteras y caminos de acceso al municipio, si bien se observa una ausencia de suelos para poder ubicar nuevas actividades productivas.

La zona del casco antiguo consta de una trama viaria se adapta a una topografía suave, de trazado claramente orgánico, que configura manzanas de edificación cerrada, con fachadas o tapias continuas, determinando un espacio público muy bien definido. En el casco urbano las trazas de las calles son irregulares con secciones no homogéneas, que corresponden con los usos y las movilidades de anteriores épocas, cuando el automóvil aún no había aparecido, pero suficiente para un tráfico rodado que actualmente sigue siendo escaso. Los anchos varían entre cinco y diez metros, pero sin que exista una sección continua en ningún vial. En esta zona se observa que la red de caminos es invariable y ha sido sustituida por las calles actuales.

En esta zona las calles tienen un trazado irregular, ausente de ortogonalidad, que se apoya en la red de caminos preexistentes, y cuentan con las construcciones más tradicionales, si bien no existen restos de interés actualmente salvo la Iglesia.

Alrededor del casco antiguo la trama de los últimos desarrollos acude a una estructura cercana al modelo ortogonal, pero que se rompe con la red radial de vías situadas sobre los caminos antiguos. En estos nuevos crecimientos no existe coordinación entre los distintos desarrollos apareciendo vacíos y falta de continuidad de viario y de redes de servicios.

La práctica totalidad de las calles existentes dentro de la zona están pavimentadas, siendo su estado bueno en la mayoría de los casos. El acabado de las calles es de buena calidad con elementos adecuados en todos los casos, aunque se advierte una falta de arbolado en las calles ejecutadas. Se observa, que en las nuevas calles, se ha perdido la oportunidad de hacer más amable la urbanización con la presencia de arbolado en las mismas, en las aceras o entre las bandas de aparcamiento poder, aspecto que se debe proponer desde el presente POM de forma que se pueda conformar un conjunto homogéneo en toda la población.

Es importante que a través de la ordenación del POM se consiga ir enlazando todas las actuaciones urbanizadoras de reciente construcción y poder contar con un núcleo sólido central en el municipio.

### 3. PLANOS DE INFORMACION

El POM incluye los distintos planos de información que contienen la delimitación y situación de los bienes y espacios protegidos. Estos planos corresponden con los dos siguientes:

- Inventario de bienes.
- Afecciones arqueológicas.

Estos planos de completan con los planos de ordenación del POM en los que figura las afecciones arqueológicas dentro de los planos de ordenación estructural, y en los que figura los edificios catalogados y las áreas de protección de los BIC dentro del suelo urbano en los planos de ordenación estructural o detallada.

Los planos se han elaborado tomando como referencia la documentación gráfica correspondiente del catastro de suelo rústico y el catastro de suelo urbano existente en el municipio.

Los planos contienen las referencias que correspondan a cada elemento catalogado, así como los niveles de protección que el catálogo les asigne.

Se han utilizado las siguientes fuentes de información:

- Ayuntamiento de Portillo de Toledo.
  - Planos catastrales de suelo urbano.
  - Planos catastrales de suelo rústico.
  - Censos de población.
- Excma. Diputación Provincial de Toledo.
  - Planos de termino municipal 1:10.000.
  - Inventario de red de abastecimiento de agua.



- Inventario de red de saneamiento.
- Inventario de red de alumbrado.
- Inventario de carreteras provinciales
- Instituto Nacional de Estadística. Datos estadísticos.
- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente
  - Inventario de vías pecuarias
  - Inventario de áreas y espacios protegidos.
- Consejería de Cultura. Inventario de bienes inmuebles a proteger.
- Ministerio de Cultura. Inventario de Bienes protegidos.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
  - Inventario de carreteras autonómicas.
  - Bases cartográficas de la región.
- Red Eléctrica de España. Relación de líneas de transporte.
- Ministerio de Fomento. Relación de carreteras del Estado.
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
  - Plan de Ordenación Territorial.
  - Documentación cartográfica.
- Diccionario Geográfico Estadístico e Histórico. Pascual Madoz.
- Instituto Geográfico Nacional. Mapas 1:50.000, 1:25.000.
- Ministerio de Agricultura
  - Mapa Forestal de España.
  - Mapa de Cultivos.

Al mismo tiempo se ha contado con una amplia documentación, de fondos propios, que corresponde con la siguiente:

- Las líneas del Patrimonio Histórico. Excm. Diputación Provincial de Toledo. 2004.
- Estudios económicos de los municipios. Caja España. 2010.
- Diccionario Geográfico, Histórico y Estadístico de España y de los territorios de ultramar. 1845-1850. Pascual Madoz.
- Los paisajes naturales de Toledo: Estudio geográfico. Eduardo Martínez de Pisón. IEAL. Madrid 1977.
- Síntesis Hidrogeológica de Castilla-La Mancha. Instituto Geológico y Minero de España. Madrid 1985.
- Eficiencia Energética y urbanismo. IDEA. Ministerio de Ciencia y Tecnología. Madrid 2000.
- La desigualdad urbana en España. Ministerio de Fomento. Madrid 2000.
- Anuario ornitológico de Toledo 2002-2007. Esparvel. Toledo 2009.
- La Provincia de Toledo. Luis Moreno Nieto. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1960.
- Palacio y Casonas de Castilla-La Mancha. Antonio Herrera Casado. Ed. Aache. Guadalajara 2004.
- Castillos y fortalezas de Castilla-La Mancha. Antonio Herrera Casado. Ed. Aache. Guadalajara 2002.
- Los caminos medievales de la provincia de Toledo. Samuel Carmona. Ed. Archiviana. Madrid 2002.
- Las plazas mayores de la provincia de Toledo. Pilar Fernández Vinuesa. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1990.
- Jardines y parques históricos de la provincia de Toledo. Francisco García Martín. Ed. Lectoria. Toledo 2002.
- II Congreso de arqueología de la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 2001.
- Fuentes documentales para el estudio de la arqueología en la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1991.
- Los Molinos de agua de la provincia de Toledo. Diputación Provincial de Toledo. Toledo 1998.
- La Comisión de monumentos de Toledo 1836-1875. Francisco García Martín. Junta Comunidades Castilla-La Mancha. Toledo 2008.
- Plan de Ordenación Territorial. Estrategia Regional. Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Compañía Planificadora. 2009.
- Páginas web del Ayuntamiento de Portillo de Toledo, de la Excm. la Diputación Provincial de Toledo, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

#### 4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

##### Artículo 1 CAT. Generalidades (OE)

A los efectos de aplicación de la normativa en los inmuebles catalogados será de aplicación la totalidad de la normativa del Plan de Ordenación Municipal de Portillo de Toledo, por lo que no se traslada a este CAT con el fin de no producir duplicidades en la documentación de aplicación en el municipio.

Únicamente se recogen a continuación las referencias a los procedimientos de tramitación en los presentes inmuebles.

##### Artículo 2 CAT. Disposiciones relativas a la edificación de los inmuebles catalogados (OE).

Teniendo en cuenta las distintas épocas, características y valores culturales de los edificios catalogados, es imposible fijar unas disposiciones comunes a todos ellos en cuanto al tratamiento de sus diferentes elementos constructivos.



Por ello e independientemente de las normativas que le sean aplicables en función de su ubicación en un ámbito concreto, los parámetros arquitectónicos concretos de la intervención deben de ser fijados en la autorización previa a la concesión de la licencia que debe solicitar el Ayuntamiento a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio, y sobre la base del documento técnico, Plan Director, Estudio de Detalle, Anteproyecto o Proyecto que se presente al respecto.

### **Artículo 3 CAT. Procedimiento en los inmuebles declarados como bien de interés cultural (OE).**

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio o del órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades o, en su caso del Estado en los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley del Patrimonio Histórico Español, para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones siguientes en los inmuebles declarados bienes de interés cultural:

–Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias (artículo 19.1 LPHE).

–Obras en el entorno afectado por la declaración (artículo 19.1 LPHE).

–Colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o cubiertas (artículo 19.1 LPHE y artículo 67.2. RPLOTAU).

–Cualquier cambio de uso (artículo 36.2 LPHE).

–Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina (artículo 24.2 LPHE)

2. Para solicitar dicha autorización previa, se elaborará, por técnico competente y teniendo en cuenta el ámbito de la intervención, un plan director, estudio de detalle o anteproyecto que, partiendo de un análisis en profundidad de la evolución histórica y valores culturales del inmueble o el conjunto de inmuebles sobre los que se piensa intervenir, recoja las características básicas de dicha intervención.

3. La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la concesión de la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquélla, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo (artículo 23.1 LPHE y 23.2 LS).

4. Dicha autorización deberá solicitarse en los edificios que incluyen el catálogo, y en los ámbitos de protección de los mismos (detallados en el plano correspondiente).

5. La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento. Si es denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.

6. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal.

7. Se deberá remitir a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, por parte del Ayuntamiento, los proyectos con los que se ha solicitado licencia de obras y que por su situación catalogada o en entorno deban obtener informe favorable de dicha comisión como requisito previo para la concesión de la citada licencia, además de a las determinaciones establecidas en el artículo 67 del Decreto 24/2004.

### **Artículo 4 CAT. Procedimiento en los inmuebles catalogados (OE)**

1. Será preceptiva la autorización expresa de la Consejería competente en materia de Patrimonio o del órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades o, en su caso del Estado en los supuestos previstos en el artículo 6.b) de la Ley del Patrimonio Histórico Español, para llevar a cabo cualquiera de las actuaciones siguientes en los inmuebles catalogados del presente POM:

–Obras interiores o exteriores que afecten directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias (artículo 19.1 LPHE).

–Colocación de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o cubiertas (artículo 19.1 LPHE y artículo 67.2. RPLOTAU).

–Cualquier cambio de uso (artículo 36.2 LPHE).

–Demolición total o parcial de inmuebles declarados en ruina (artículo 24.2 LPHE)

2. Para solicitar dicha autorización previa, se elaborará, por técnico competente y teniendo en cuenta el ámbito de la intervención, un plan director, estudio de detalle o anteproyecto que, partiendo de un análisis en profundidad de la evolución histórica y valores culturales del inmueble o el conjunto de ellos sobre los que se piensa intervenir, recoja las características básicas de dicha intervención.

3. La autorización a que se refiere el apartado anterior deberá obtenerse con carácter previo a la concesión de la licencia municipal que en cada caso resulte exigible. Esta no se otorgará sin la previa obtención de aquélla, quedando entretanto interrumpido el cómputo de los plazos establecidos para el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo (artículo 23.1 LPHE y 23.2 LS).

4. Dicha autorización deberá solicitarse en los edificios que incluyen el catálogo, y en los ámbitos de protección de los mismos (detallados en el plano correspondiente).

5. La resolución que se dicte se notificará al interesado y al Ayuntamiento. Si es denegatoria, no podrá tramitarse la licencia municipal, archivándose sin más trámite el expediente.

6. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio no presupone la obtención de la licencia municipal, que se tramitará y otorgará conforme a lo establecido en la legislación general aplicable y en las Ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal.

7. Se deberá remitir a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, por parte del Ayuntamiento, los proyectos con los que se ha solicitado licencia de obras y que por su situación catalogada o en entorno



deban obtener informe favorable de dicha comisión como requisito previo para la concesión de la citada licencia, además de a las determinaciones establecidas en el artículo 67 del Decreto 24/2004.

#### **Artículo 5 CAT. Control arqueológico (OE)**

Por formar parte del patrimonio de la población, todos los restos arqueológicos identificados, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del terreno en que se encuentren, se incluirán en la relación de bienes de valor arqueológico contenida en la Carta Arqueológica, a la que se deberá remitir la actuación correspondiente.

#### **Artículo 6 CAT. Tipos de obras y actividades en cada nivel de protección (OE)**

En función del tipo de catalogación, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 del Reglamento de la TRLOTAU, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

##### **6.1. Nivel de protección integral:**

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

- La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por si sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

##### **6.2. Nivel de protección parcial:**

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

-Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios. elementos de comunicación principales. las fachadas y demás elementos propios.

-La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

##### **6.3. Nivel de protección ambiental:**

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

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

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

##### **6.4. Condiciones en los ámbitos de entorno de los Bien de Interés Cultural (BIC):**

Para cualquier edificación, actividad o uso a implantar en las zonas de protección de un BIC se deberá efectuar la misma tramitación que para el resto de las edificaciones catalogadas.

#### **Artículo 7 CAT. El estado ruinoso sobre bienes catalogados (OE)**

##### **7.1. El deber de conservación:**

1. La catalogación de los bienes identificados en este Catálogo significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la TRLOTAU y la Ley de Patrimonio ordenan proteger, Y comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

2. Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino del inmueble en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en este documento.

3. En este sentido 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.





4. En aplicación de la legislación vigente y de las determinaciones citadas, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que, al amparo de la legislación vigente pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente por la Administración Autonómica, por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor del mismo.

5. Lo establecido anteriormente relativo a deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se deriven de la legislación relativa a arrendamientos.

6. El Ayuntamiento, a través de la vigente ordenanza municipal de conservación, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

## 7.2. El estado ruinoso:

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el artículo 139 TRLOTAU. Asimismo será de aplicación el Capítulo II, correspondiente con el Procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente, del Título IV, correspondiente al Deber de conservación de obras y construcciones, del Decreto 34/2011 de 26 de abril 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.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina se establece en el artículo 66 del citado Reglamento de Disciplina. La instrucción del procedimiento se instruirá conforme establece el artículo 67.

La resolución del procedimiento se deberá ajustar al artículo 68, del citado reglamento, y contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Cuando concurren los requisitos del artículo 139.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, declarar el inmueble o parte del mismo, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, en la situación legal de ruina urbanística,

b) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, por existir unidad predial, según informe técnico, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando, en su caso, las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad, ornato público y decoro del inmueble afectado

El artículo 139.1 TRLOTAU establece lo siguiente:

1. 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 restaurar 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.

De acuerdo con al apartado 2º del punto 3 del artículo 68 del citado reglamento, a la persona propietaria del inmueble en la obligación de:

1) Proceder, a su elección, bien a la completa rehabilitación del inmueble, o bien a su demolición, en este último caso siempre que se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2) Adoptar las medidas urgentes y la realización de los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos.



### 7.3. Consecuencias de la catalogación de los edificios:

1. Sobre la base de la existencia de los valores monumentales, los inmuebles catalogados quedan excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1.964, de 5 de Marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso, en función de las indicaciones citadas. En el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma pudieran verse obligados a aplicar los supuestos expropiatorios de la Ley a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen y en aplicación del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles reseñados.

2. La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes reseñados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios de la legislación urbanística y demás normativa vigentes relativas a esta materia.

3. La aprobación de este Catálogo facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

4. En aplicación de las determinaciones del TRLOTAU y subsidiariamente del apartado 3º) del punto 3 del artículo 68 del Reglamento de Disciplina Urbanística, el incumplimiento del deber de llevar a cabo las actuaciones impuestas podrá dar lugar a la realización subsidiaria por parte de la administración de las obras necesarias, con cargo a la persona obligada de efectuarlas.

5. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar las medidas impuestas en el artículo 76 del Reglamento de Disciplina, correspondiente con la ejecución forzosa, y que son las siguientes:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por la vía de apremio.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.

c) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

d) Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

6. La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 36.4 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para proceder a la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

### 7.4. Infracciones:

En relación con los inmuebles incluidos en el presente catálogo y con los bienes del patrimonio arqueológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

–De acuerdo con el apartado 1.b) del artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se considera infracción urbanística muy grave la destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

–De acuerdo con el apartado 2.e) del artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística, se considera infracción urbanística grave los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

Serán de aplicación específica a las infracciones de bienes catalogados la legislación siguiente:

–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 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM 24.05.2013).

–Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU (DOCM 21.05.2010).

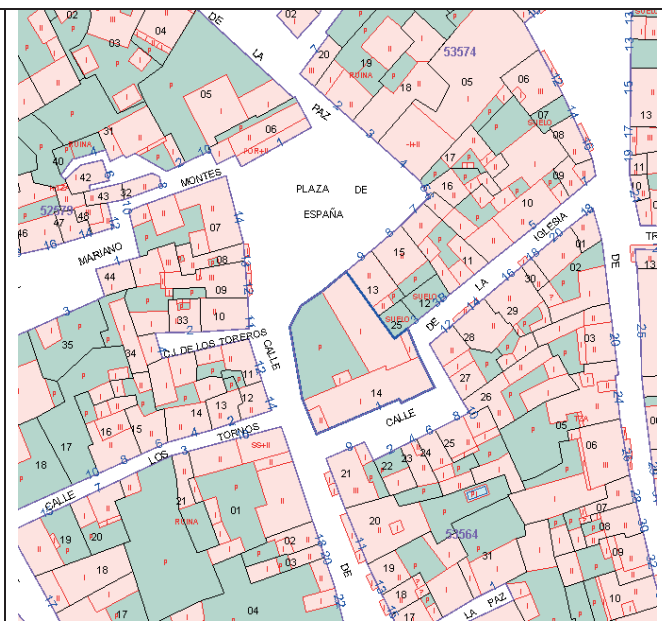
–Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29 de abril de 2011).



## 5. FICHAS INDIVIDUALIZADAS CATÁLOGO POM

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHAS DE INVENTARIO

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Iglesia Parroquial</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>01</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Plaza de España	
	<b>Referencia catastral</b>	53574-14	
	<b>Tipo elemento</b>	Edificio	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	



## CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

**Descripción general**

IGLESIA PARROQUIAL. Dedicada a San Benito, y situada en la plaza Mayor de Portillo de Iglesia de Nuestra Señora de la Paz. Situada en la Plaza de España.

De planta de una sola nave con campanario de tres cuerpos a los pies, y orientada de noreste a suroeste. Construida con fábrica de ladrillo visto trabado con argamasa. La entrada principal es por la fachada norte con pórtico de acceso de doble columnata adelantada y cubierta de madera. Sobresale el cuerpo inferior del campanario que presenta fábrica de piedra local trabada con argamasa, pudiéndose tratar de una antigua iglesia.

La iglesia aparece mencionada en la Relaciones Topográficas de Felipe II (1556-1598), si bien actualmente está muy reconstruida.

**Elementos destacables**

Composición general

<b>Epoca</b>	Siglo XVI-XVIII	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>		<b>Estado conservación</b>	Buen
<b>Tipología</b>	Adosado	<b>Uso actual</b>	Dotacional Religioso
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

## CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional Religioso
<b>Obras permitidas</b>	Mantenimiento	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b>			



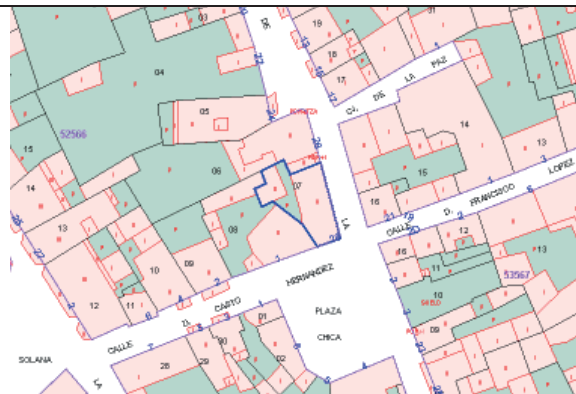
<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Molino acietero.</b>	<b>Ref. catálogo      02</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 10	
	<b>Referencia catastral</b>	52579-05	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	

Este edificio se ha descatalogado por acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio de 25 de marzo de 2014, por lo que se debe suprimir de este Catálogo.





<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>03</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 28	
	<b>Referencia catastral</b>	52566-07	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con impostas central, alero y cubierta a dos aguas. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

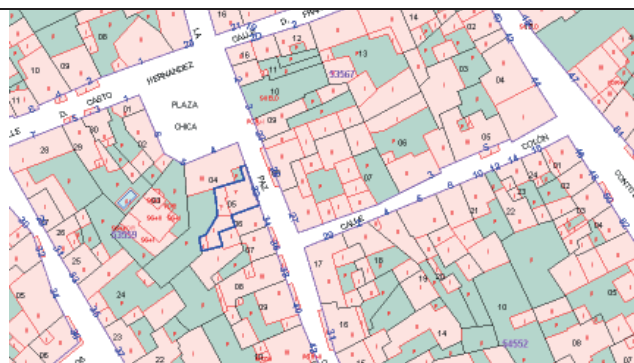
Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>04</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 32	
	<b>Referencia catastral</b>	53599-05	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con impostas central, alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla.

La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

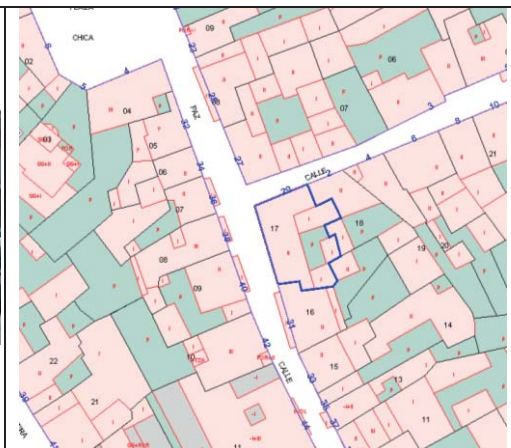
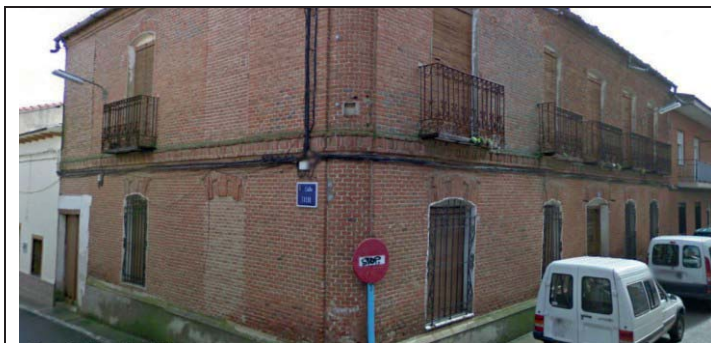
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Casa entre alineaciones	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			



<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>05</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 33	
	<b>Referencia catastral</b>	54552-17	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con impostas central, alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla.  
La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

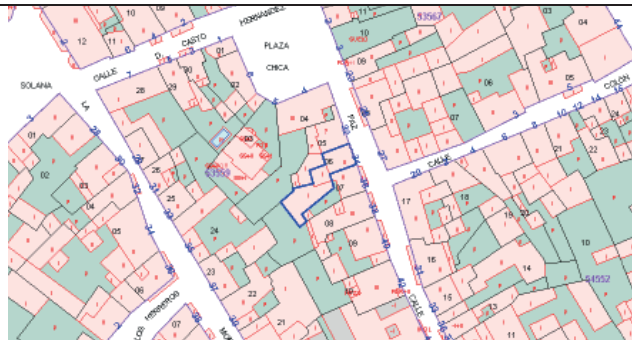
Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Regular
<b>Tipología</b>	Casa entre alineaciones	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>06</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 34		
	<b>Referencia catastral</b>	53559-06		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con impostas central, alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla.

La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Regular
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			





<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>07</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 37		
	<b>Referencia catastral</b>	54552-13		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

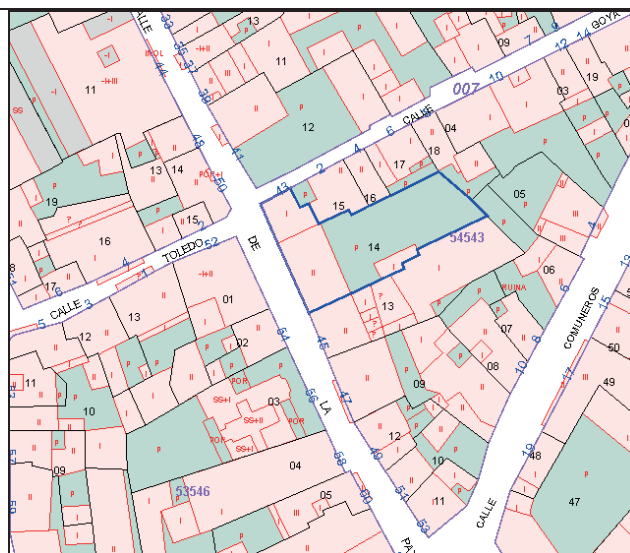
Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Regular
<b>Tipología</b>	Casa entre alineaciones	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			

Identificación	Denominación	Casa popular	Ref. catálogo	08
	Dirección catastral	Calle Paz 47		
	Referencia catastral	54543-09		
	Tipo elemento	Inmueble		
	Barrio/entidad	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

Nivel protección	Parcial	Usos propuestos	Residencial
Obras permitidas	Rehabilitación Reestructuración	Acciones de mejora	Mantenimiento Rehabilitación
Observaciones			



<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>09</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 49		
	<b>Referencia catastral</b>	34543-12		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Regular
<b>Tipología</b>	Casa entre alineaciones	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

CONDICIONES DE PROTECCION			
Nivel protección	Parcial	Usos propuestos	Residencial
Obras permitidas	Rehabilitación	Acciones de mejora	Mantenimiento
	Reestructuración		Rehabilitación
Observaciones			



<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>10</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Paz 52		
	<b>Referencia catastral</b>	53546-01		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas. La edificación está muy alterada.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

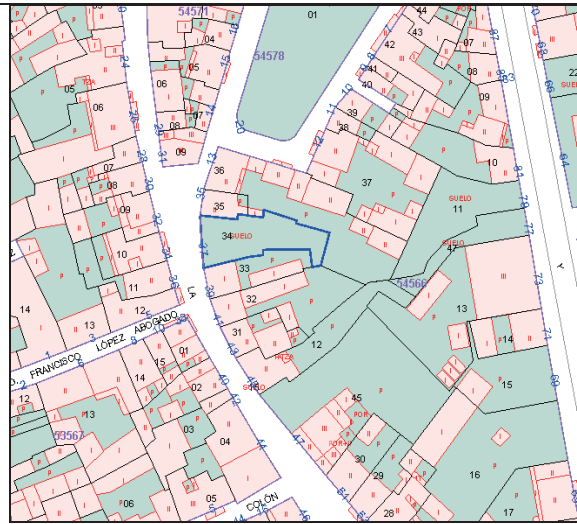
#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			





<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Cerramiento solar</b>	<b>Ref. catálogo</b> 11
	<b>Dirección catastral</b>	Avenida Constitución 41	
	<b>Referencia catastral</b>	34566-32	
	<b>Tipo elemento</b>	Cerramiento solar	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Cerramiento de parcela de formado por fabrica de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles.

##### Elementos destacables

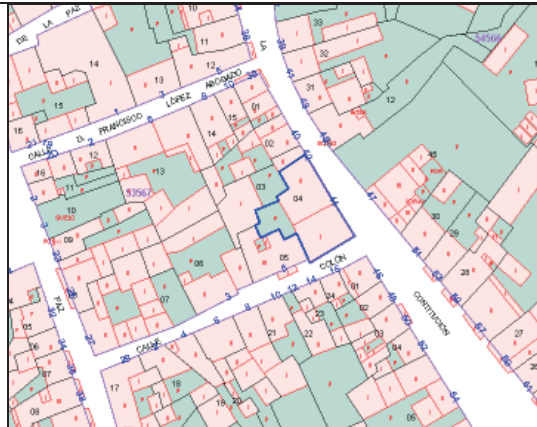
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Ruina
<b>Tipología</b>	Cerramiento solar	<b>Uso actual</b>	Sin uso
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Reconstrucción Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			



<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>12</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Avenida Constitución 44		
	<b>Referencia catastral</b>	53567-04		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de pequeños huecos en planta alta, y de mayores proporciones en planta baja, rematado con alero y cubierta a dos aguas. En la planta baja existe una rejera sencilla. La construcción está acabada en color blanco sobre un zócalo gris.

##### Elementos destacables

Composición general sencilla.  
Disposición de huecos.

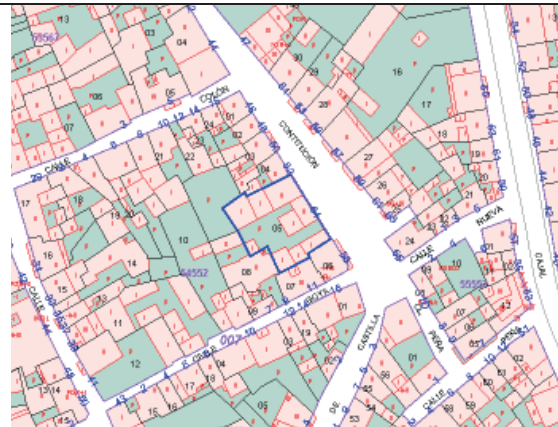
Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			



<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>13</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Avenida Constitución 54		
	<b>Referencia catastral</b>	54552-05		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones antepechados con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

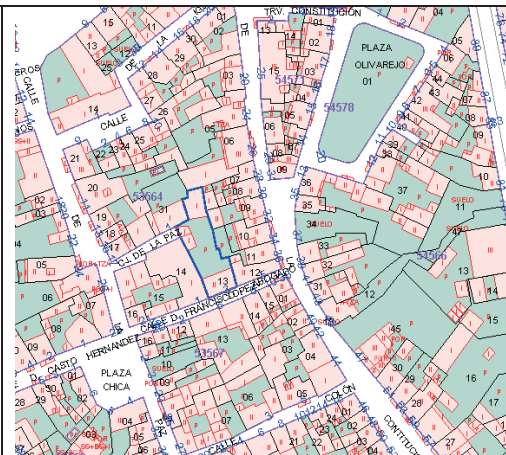
Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			

Identificación	Denominación	Casa popular	Ref. catálogo	14
	Dirección catastral	Calle Francisco López 3		
	Referencia catastral	53546-13		
	Tipo elemento	Inmueble		
	Barrio/entidad	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones con rejería. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

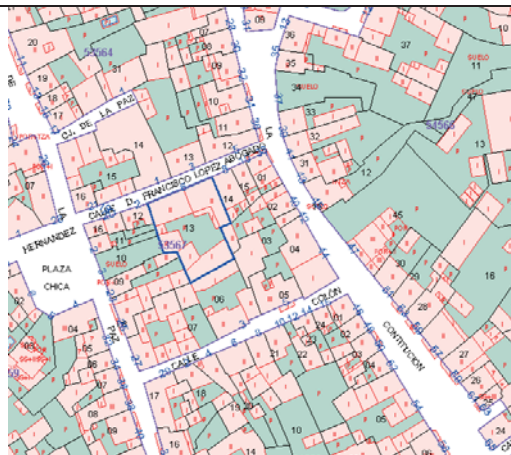
#### CONDICIONES DE PROTECCION

Nivel protección	Parcial	Usos propuestos	Residencial
Obras permitidas	Rehabilitación Reestructuración	Acciones de mejora	Mantenimiento Rehabilitación
Observaciones			





<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>15</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Francisco López 6	
	<b>Referencia catastral</b>	53567-13	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen ventanas con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fabrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Casa entre alineaciones	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		

##### Observaciones

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			

Identificación	Denominación	Casa popular	Ref. catálogo	16
	Dirección catastral	Calle Francisco López 12		
	Referencia catastral	53567-15		
	Tipo elemento	Inmueble		
	Barrio/entidad	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existe un balcón con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo en planta alta.

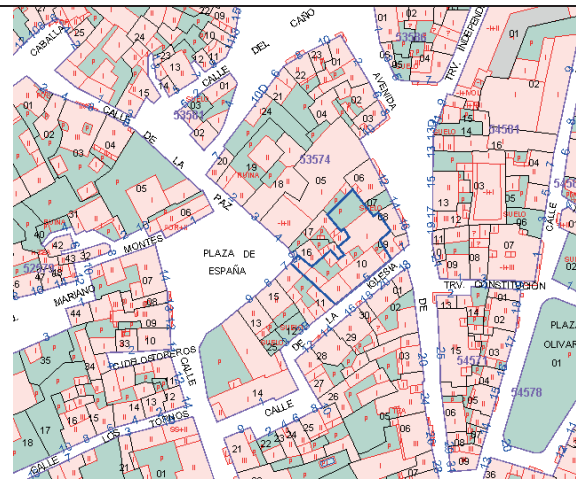
Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

Nivel protección	Parcial	Usos propuestos	Residencial
Obras permitidas	Rehabilitación Reestructuración	Acciones de mejora	Mantenimiento Rehabilitación
Observaciones			



<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>17</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Iglesia 5		
	<b>Referencia catastral</b>	53574-10		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen dos balcones con rejería sencilla y dos huecos cerrados. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

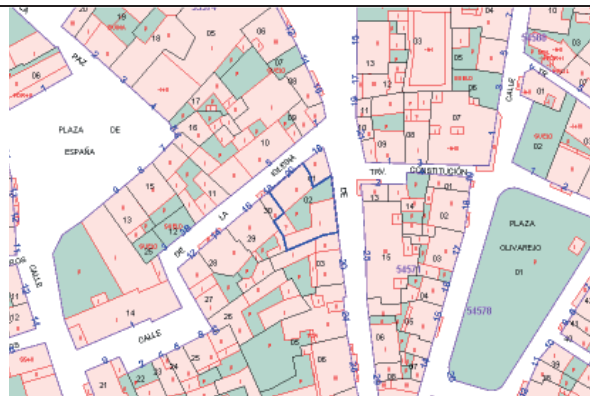
Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

CONDICIONES DE PROTECCION			
Nivel protección	Parcial	Usos propuestos	Residencial
Obras permitidas	Rehabilitación	Acciones de mejora	Mantenimiento
	Reestructuración		Rehabilitación
Observaciones			

Identificación	Denominación	Casa popular	Ref. catálogo	18
	Dirección catastral	Calle Iglesia 20		
	Referencia catastral	53564-02		
	Tipo elemento	Inmueble		
	Barrio/entidad	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones con rejería.

La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Bueno
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		

##### Observaciones

#### CONDICIONES DE PROTECCIÓN

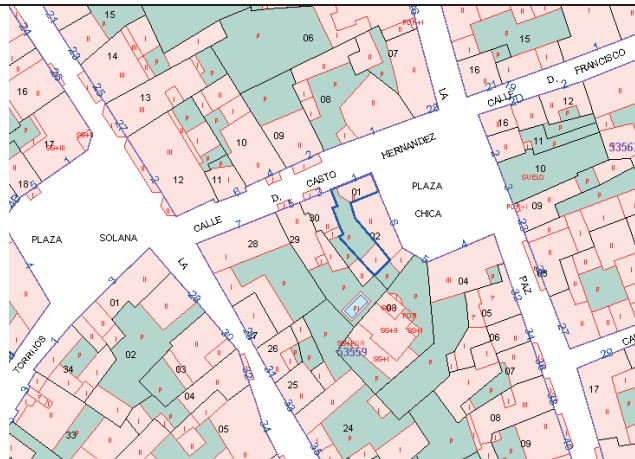
Nivel protección	Parcial	Usos propuestos	Residencial
Obras permitidas	Rehabilitación Reestructuración	Acciones de mejora	Mantenimiento Rehabilitación

##### Observaciones





<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>19</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Casto Hernández 1		
	<b>Referencia catastral</b>	53559-01		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales en ambas plantas, con alero y cubierta a dos aguas. En la planta alta existen balcones con rejería sencilla. La construcción es de fachada de ladrillo de era en color rojizo, con elementos ornamentales del mismo material en dinteles, aleros e impostas.

##### Elementos destacables

Tratamiento de la fábrica de ladrillo.  
Elementos decorativos en ladrillo.

Epoca	Siglo XX	Propiedad	Privado
Estilo	Popular	Estado conservación	Mal
Tipología	Casa entre alineaciones	Uso actual	Residencial
Inventario	No		
BIC	No		
Observaciones			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Colegio público</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>20</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Avenida Ramón y Cajal 64		
	<b>Referencia catastral</b>	55588-21		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano		



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Conjunto de edificaciones en las que destacan dos de ellas de una planta de altura con una composición sencilla a base de huecos verticales, con alero y cubierta a dos aguas.  
La construcción es de fachada de ladrillo en color pardo.

##### Elementos destacables

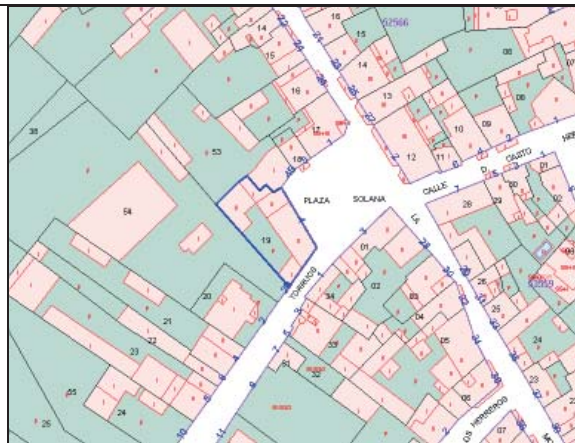
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Aislada	<b>Uso actual</b>	Dotacional docente
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración Ampliación	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			



<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Colegio público</b>	<b>Ref. catálogo</b> 21
	<b>Dirección catastral</b>	Plaza Solana 4	
	<b>Referencia catastral</b>		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Casco urbano	



#### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO

##### Descripción general

Edificación de dos plantas en esquina de dos calles, con cubierta de taja a tres aguas.  
Destaca su sencilla composición sencilla a base de huecos verticales, con impostas en los dinteles de mayor importancia en planta baja.  
La construcción es de fachada de ladrillo en color pardo.

##### Elementos destacables

Composición general.  
Impostas de huecos de ladrillo.

<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privad
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	En esquina	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		

**Observaciones**

#### CONDICIONES DE PROTECCION

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación Reestructuración	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento Rehabilitación
<b>Observaciones</b>			



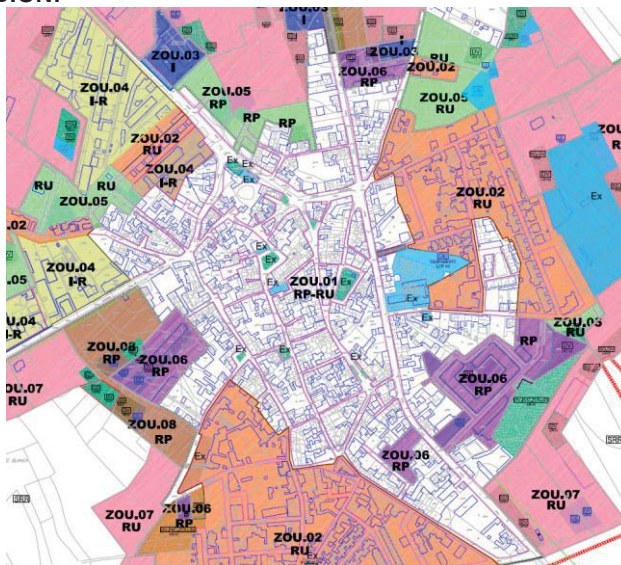


## ANEXO 2. NORMATIVA

## FICHAS RESUMEN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS

<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	Casco urbano ZOU.01
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Ámbito con incremento de aprovechamiento 45.3.A.b TRLOTAU.

## C.- PLANO DE SITUACION:



## D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

## D.1.- Objetivos de la ordenación:

Corresponde con la zona central de la población en la que existe una densidad e intensidad superior al resto y predomina la tipología de manzana cerrada, con definición de fachada alineadas al vial o calle. La superficie de este suelo urbano asciende a 315.415 m<sup>2</sup>. Dentro de esta superficie no se han incluido las superficies de las unidades de actuación que corresponden con enclaves dentro de esta zona y, por tanto pertenecen a otras ZOU.

Su delimitación se corresponde con el suelo considerado como urbano actual, en aquellas zonas donde prevalezca un uso mayoritario residencial plurifamiliar, por lo que en esta zona no se incluyen las zonas vacantes que se difieren a unidades de actuación posteriores.

<b>D.2.- Superficie total del ámbito</b>	315.415 m <sup>2</sup>
<b>D.3.- Uso mayoritario</b>	Residencial
<b>D.4.- Edificabilidad del ámbito</b>	0,71 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
<b>D.5.- Densidad del ámbito</b>	66 habitantes por hectárea
<b>D.6.- Aprovechamiento preexistente</b>	170.053 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
<b>D.7.- Incremento de aprovechamiento</b>	33.127 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
<b>D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan</b>	249.665 m <sup>2</sup>
<b>D.9.- Cociente de participación en la carga de suelo dotacional</b>	38%
<b>D.10.- Porcentaje de aprovechamiento</b>	5%

## D.11.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

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><sub>c</sub>/1m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

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.

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.

La obtención de los suelos dotacionales será por compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente de acuerdo con el artículo 105.3.A.b) del RPLOTAU.

## E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

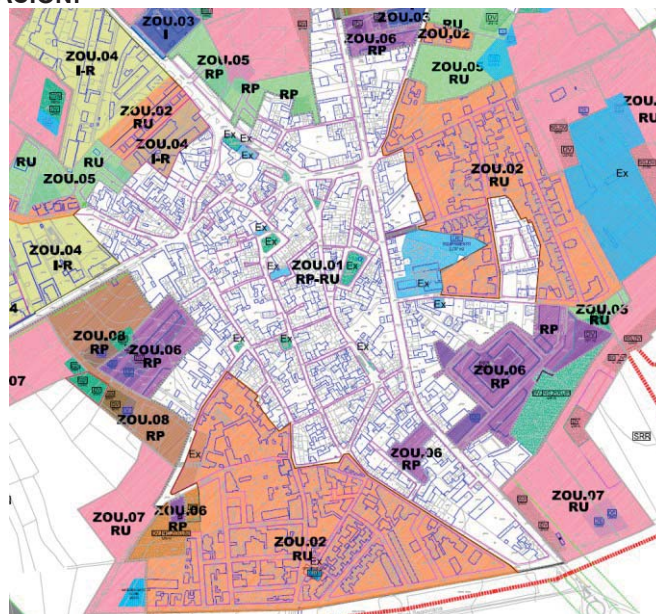
## E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento

E.1.1. Zonas Verdes	9.985 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	2.737 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	No se establece
E.1.4. Red viaria	418 m <sup>2</sup>
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	242.199 m <sup>2</sup>
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RP-RU. ZOU.01 Ordenanza 1 Grado 1º-2º
<b>E.4.- Observaciones:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>El grado de aplicación de la ordenanza se determinará en cada parcela el grado de aplicación, dependiendo de la edificabilidad final de la misma, y de la edificación consolidada existente.</li></ul>	





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>Ensanche residencial ZOU.02</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Ámbito con incremento de aprovechamiento 45.3.A.b TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con suelo del núcleo o casco urbano existente que bordea al anterior, y su delimitación se corresponde con el suelo clasificado como urbano actual y responde a los crecimientos del último siglo alrededor de la población más tradicional. Su uso global es el residencial unifamiliar con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada en construcción en altura con dos plantas de altura media.

<b>D.2.- Superficie total del ámbito</b>	241.807 m <sup>2</sup>
<b>D.3.- Uso mayoritario</b>	Residencial
<b>D.4.- Edificabilidad del ámbito</b>	0,71 m <sup>2</sup> <sub>c</sub> /m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
<b>D.5.- Densidad del ámbito</b>	50 habitantes por hectárea
<b>D.6.- Aprovechamiento preexistente</b>	92.268 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
<b>D.7.- Incremento de aprovechamiento</b>	14.236 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
<b>D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan</b>	172.612 m <sup>2</sup>
<b>D.9.- Cociente de participación en la carga de suelo dotacional</b>	38%
<b>D.10.- Porcentaje de aprovechamiento</b>	5%

**D.11.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

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><sub>c</sub>/1m<sup>2</sup><sub>s</sub>.

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.

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.

La obtención de los suelos dotacionales será por compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente de acuerdo con el artículo 105.3.A.b) del RPLOTAU.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento**

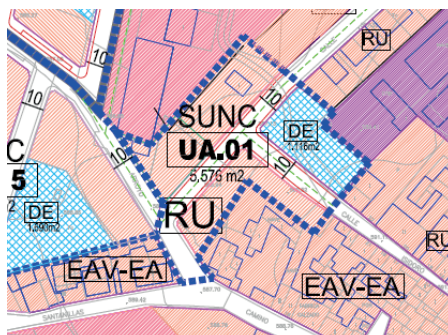
E.1.1. Zonas Verdes	5.550 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	No se establece
E.1.4. Red viaria	0 m <sup>2</sup>

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** 194.018 m<sup>2</sup>**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**  
RU. ZOU.02  
Ordenanza 2 Grado 1º-2º**E.4.- Observaciones:**

- El grado de aplicación de la ordenanza se determinará en cada parcela el grado de aplicación, dependiendo de la edificabilidad final de la misma, y de la edificación consolidada existente.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.01</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con zona urbanizada parcialmente que requiere la apertura de viales para continuar los existentes.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	7.072 m2
----------------------------------------------------------------------------	----------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m2
------------------------------------------	------

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	7.072 m2
-----------------------------------------------	----------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,50 m2c/m2
------------------------------------------------------------------------------	-------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha, 48 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	3.536 m2c
--------------------------------------------------	-----------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.01	0,5183 ua./m2
-----------------------------------------------------	----------	---------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %
------------------------------------------------------------	------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %
-------------------------------------------------------	------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	707 m2
E.1.2. Equipamientos	707 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	18 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m2
----------------------------------------------	---------------------------

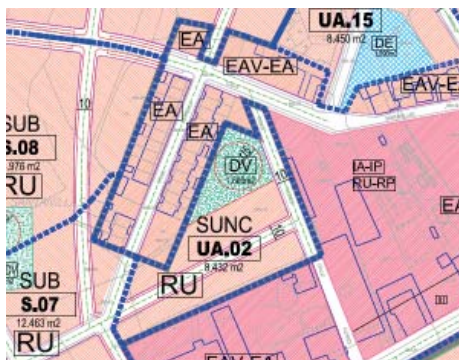
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RU. Ordenanza 5
-------------------------------------------------------------	-----------------

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLATAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.02</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Unidad situada al oeste de la población, que deberá dar continuidad a las zonas urbanas colindantes.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 8.432 m<sup>2</sup>

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 0 m<sup>2</sup>

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 8.432 m<sup>2</sup>

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 40 viv/ha, 58 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 4.216 m<sup>2</sup>c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.UA.02 | 0,5183 ua./m<sup>2</sup>

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 10 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 30 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.686 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	21 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m<sup>2</sup>

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RU. Ordenanza 5

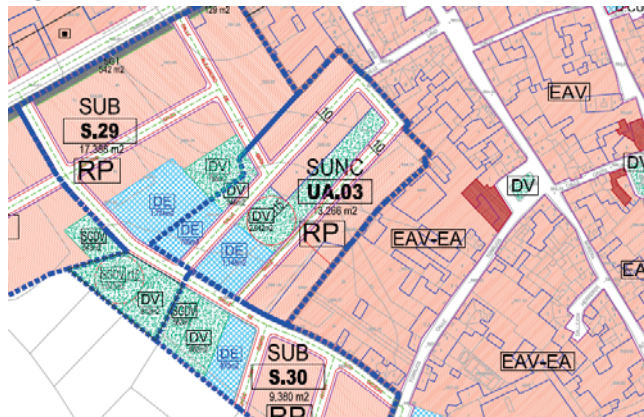
**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.03</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente situada en el centro de la población. En la misma existe una construcción ejecutada.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	13.266 m2
----------------------------------------------------------------------------	-----------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m2
------------------------------------------	------

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	13.266 m2
-----------------------------------------------	-----------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,71 m2c/m2
------------------------------------------------------------------------------	-------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	60 viv/ha, 159 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	---------------------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	9.420 m2c
--------------------------------------------------	-----------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.03	0,7349 ua./m2
-----------------------------------------------------	----------	---------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %
------------------------------------------------------------	------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %
-------------------------------------------------------	------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.696 m2
E.1.2. Equipamientos	1.884 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	46 plazas (PMR=2)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m2
----------------------------------------------	---------------------------

<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RP. Ordenanza 5
-------------------------------------------------------------	-----------------

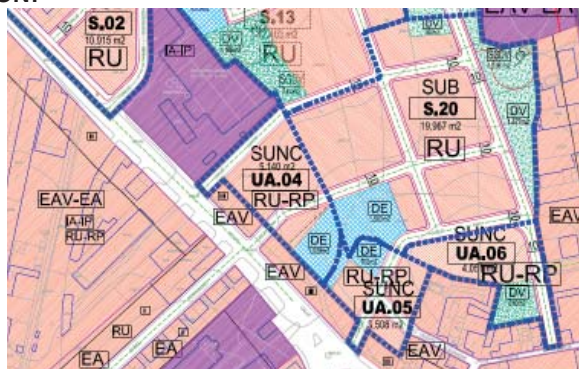
**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.04</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente, ubicada al norte de la población, y que tiene fachada a un vial existente.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	5.140 m <sup>2</sup>	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m <sup>2</sup>	
	<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	5.140 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha, 35 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	2.570 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.04	0,5183 ua./m <sup>2</sup>
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %	

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo o de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

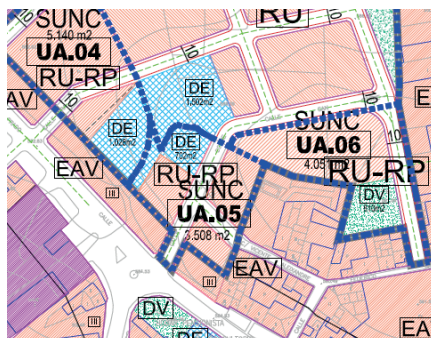
E.1.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	1.028 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	13 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RP-RU. Ordenanza 5

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.05</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente, ubicada al norte de la población y que tiene fachada a un vial existente.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 3.508 m2

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 0 m2

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 3.508 m2

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,50 m2c/m2

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 40 viv/ha, 24 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 1.754 m2c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.UA.05 0,5183 ua./m2

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 10 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 30 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	0 m2
E.1.2. Equipamientos	1.028 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	9 (PMR=1) plazas
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m2

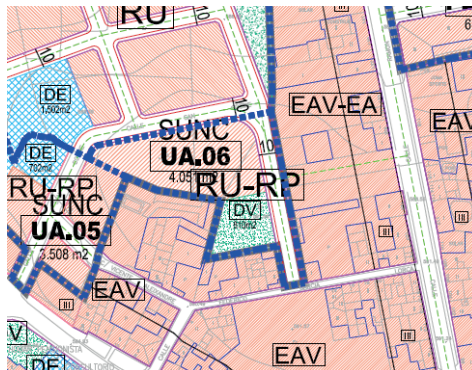
**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RP-RU. Ordenanza 5

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.06</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona vacante de suelo urbano, que permitirá enlazar las unidades colindantes con el suelo consolidado.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	4.051 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m2	
	<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	4.051 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,50 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha, 28 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	2.026 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.06	0,5183 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %	

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	810 m2
E.1.2. Equipamientos	0 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	10 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo**

A determinar en el PAU m2

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**

RP-RU. Ordenanza 5

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.07</b>
Esta unidad se suprimió en el proceso de tramitación del POM.	





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.08</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Operación de Reforma Interior 45.3 A) a) TRLOTAU

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente, ubicada al norte de la población. Unidad ubicada al este de la travesía y al norte de la población para vivienda plurifamiliar con el fin de crear fachada a la calle Ramón y Cajal.

Se trata de un ámbito de SUC que han dejado de serlo por la actuación ejecutada y para satisfacer alguno de los objetivos del artículo 29 TRLOTAU, por lo que se ha aplicado una minoración de 2.044 m<sup>2</sup>c, como edificabilidad preexistente según los fondos de las NNPP.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	6.017 m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------------	----------------------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m <sup>2</sup>
------------------------------------------	------------------

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	6.017 m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------	----------------------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,83 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	84 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	---------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	4.994 m <sup>2</sup> c
--------------------------------------------------	------------------------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.08	0,87 ua./m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------------	----------	-------------------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %
------------------------------------------------------------	------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	10 %
-------------------------------------------------------	------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.
- Se deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.192 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	25 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
----------------------------------------------	---------------------------------------

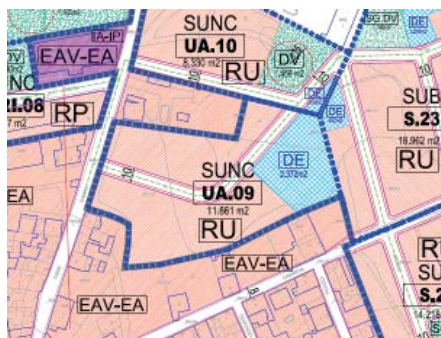
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RP. Ordenanza 5
-------------------------------------------------------------	-----------------

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.09</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona vacante de suelo urbano, ubicada al noreste de la población.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	11.861 m2
----------------------------------------------------------------------------	-----------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m2
------------------------------------------	------

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	11.861 m2
-----------------------------------------------	-----------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,50 m2c/m2
------------------------------------------------------------------------------	-------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha, 80 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	5.930 m2c
--------------------------------------------------	-----------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.09	0,5183 ua./m2
-----------------------------------------------------	----------	---------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %
------------------------------------------------------------	------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %
-------------------------------------------------------	------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	0 m2
E.1.2. Equipamientos	2.372 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	30 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m2
----------------------------------------------	---------------------------

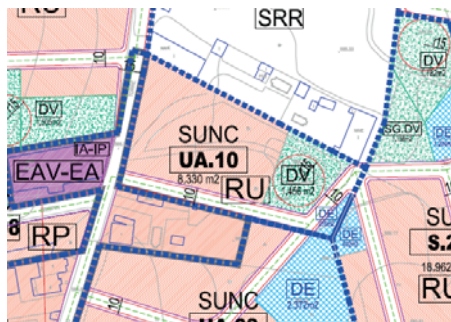
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RU. Ordenanza 5
-------------------------------------------------------------	-----------------

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.10</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona vacante de suelo urbano, ubicada al noreste de la población.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	8.330 m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------------	----------------------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m <sup>2</sup>
------------------------------------------	------------------

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	8.330 m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------	----------------------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha, 56 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	4.166 m <sup>2</sup> c
--------------------------------------------------	------------------------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.10	0,5183 ua./m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------------	----------	---------------------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %
------------------------------------------------------------	------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %
-------------------------------------------------------	------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.666 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	21 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

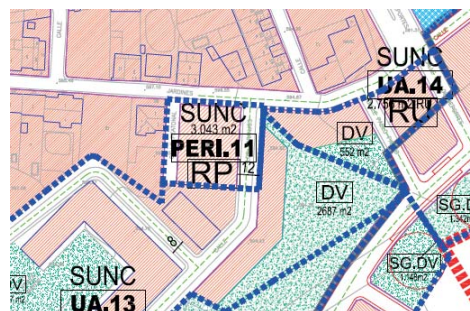
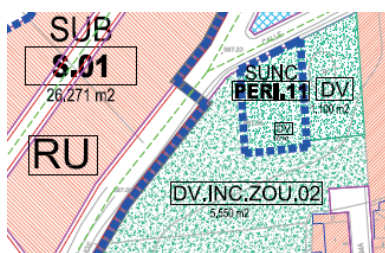
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
----------------------------------------------	---------------------------------------

<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RU. Ordenanza 5
-------------------------------------------------------------	-----------------

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.

<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.11</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Operación de Reforma Interior 45.3 A) a) TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**
**D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Unidad discontinua que corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente situada al este de la población. En la misma existe una construcción paralizada en la actualidad.

Se trata de un ámbito de SUC que han dejado de serlo por la actuación ejecutada y para satisfacer alguno de los objetivos del artículo 29 TRLOTAU, por lo que se ha aplicado una minoración de 1.450 m<sup>2</sup>c, como edificabilidad preexistente según los fondos de las NNPP.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 3.043 + 623 = 3.666 m<sup>2</sup>

**D.3.- Superficie de SG adscritos:**

		interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 %

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 3.666 m<sup>2</sup>

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 50 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 2.932 m<sup>2</sup>c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.UA.11 0,84 ua./m<sup>2</sup>

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 10 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 10 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo o de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coefficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**
**E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	623 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	16 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m<sup>2</sup>

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RP. Ordenanza 6

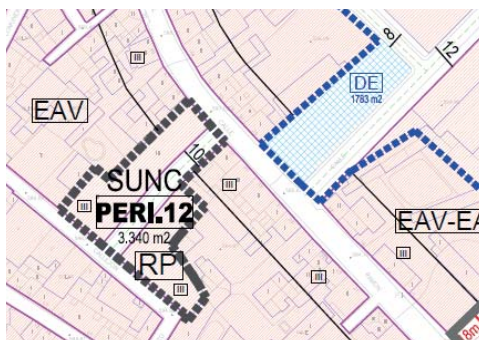
**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.12</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Operación de Reforma Interior 45.3 A) a) TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Unidad que corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente situada en la calle Ramon y Cajal, y que cuenta con una construcción.

Se trata de un ámbito de SUC que han dejado de serlo por la actuación ejecutada y para satisfacer alguno de los objetivos del artículo 29 TRLOTAU, por lo que se ha aplicado una minoración de 4.840 m<sup>2</sup>c, como edificabilidad preexistente según los fondos de las NNPP a las dos calles preexistentes.

Corresponde con una zona construida en su totalidad y cuya superficie construida prevista en el POM sería incluso inferior a la que hubiera resultado de aplicar las condiciones de las Normas Provinciales, por lo que no se establecen cesiones.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	3.340 m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------------	----------------------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	0 m <sup>2</sup>
------------------------------------------	------------------

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	4.840 m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------	----------------------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	82 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	---------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	4.840 m <sup>2</sup> c
--------------------------------------------------	------------------------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR-UA.12	1,44 ua./m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------------	----------	-------------------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %
------------------------------------------------------------	------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	10 %
-------------------------------------------------------	------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo o de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	17 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
----------------------------------------------	---------------------------------------

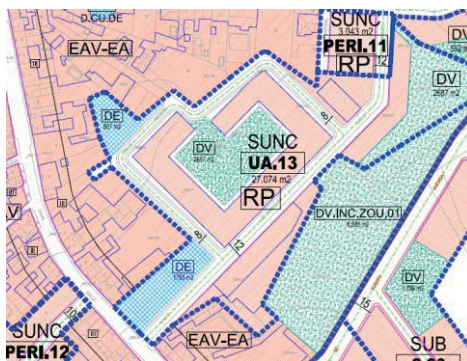
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RP. Ordenanza 6
-------------------------------------------------------------	-----------------

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.13</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente, ubicada al sureste de la población, en la que existen varias construcciones paralizadas en la actualidad.

En esta unidad existían hasta hace unos años diversas construcciones industriales que se demolieron antes de iniciar las actuales obras de construcción, por este motivo se han considerado las cesiones dotacionales en función del incremento de aprovechamiento que se ha producido que asciende a 19.188 m<sup>2</sup>, ya que contaba con una zona de suelo urbano consolidado con edificaciones de uso industrial cuya superficie ascendía a 7.012 m<sup>2</sup>. Esta superficie construida se ha deducido de la máxima establecida en el POM, y dado que se tratan de construcciones industriales se ha aplicado un coeficiente de 0,70 para homogenizarla con el uso residencial.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	27.074 m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------------	-----------------------

**D.3.- Superficie de SG adscritos:**

		0 m <sup>2</sup>	
		interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		0 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	27.074 m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------	-----------------------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,89 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	90 viv/ha, 468 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	---------------------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	24.096 m <sup>2</sup> c
--------------------------------------------------	-------------------------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.13	0,9212 ua./m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------------	----------	---------------------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %
------------------------------------------------------------	------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %
-------------------------------------------------------	------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	5.534 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	2.640 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	120 plazas (PMR=6)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
----------------------------------------------	---------------------------------------

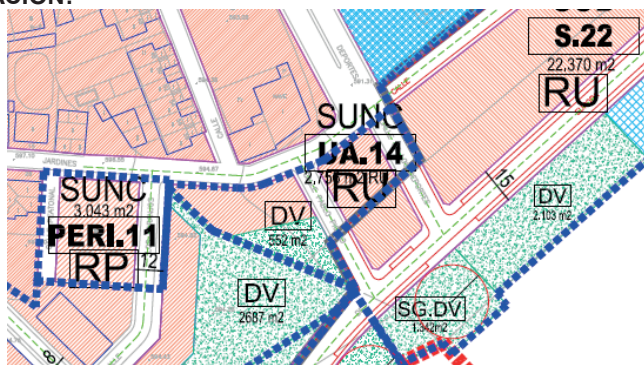
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RP. Ordenanza 5.
-------------------------------------------------------------	------------------

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.14</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una pequeña zona urbanizada parcialmente situada al este de la población, y que tiene fachada a un vial existente.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 2.756 m<sup>2</sup>

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 0 m<sup>2</sup>

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 2.756 m<sup>2</sup>

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 40 viv/ha, 21 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 1.378 m<sup>2</sup>c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.UA.14 0,5183 ua./m<sup>2</sup>

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 10 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 30 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo o de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	552 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	7 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m<sup>2</sup>

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RU. Ordenanza 5

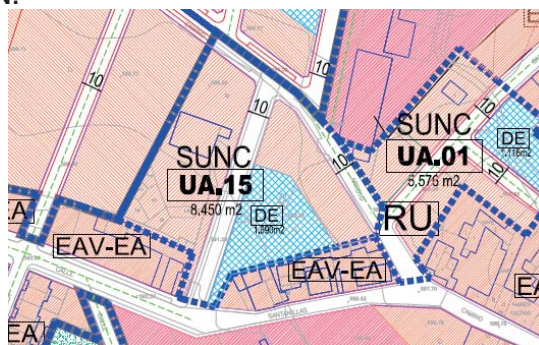
**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>UA.15</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de la calle de Las Flores parcialmente urbanizada situada al este de la población, y que enlaza con dos viales existentes consolidados.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 8.450 m2

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 0 m2

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 8.450 m2

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,50 m2c/m2

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 40 viv/ha, 59 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 4.225 m2c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.UA.15 0,5183 ua./m2

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 10 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 30 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo o de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	0 m2
E.1.2. Equipamientos	1.690 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	21 plazas (PMR=1)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m2

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RU. Ordenanza 5

**E.4.- Observaciones:**

- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.
- El Plan Especial deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 y el SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo de la unidad y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.01</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**D.1.- Objetivos de la ordenación:** Situado al suroeste de la población, entre esta y la Cañada. Se establece un vial estructurante en el actual camino que se debe mantener en el trazado establecido.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		19.645 m <sup>2</sup>
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		1.500 m <sup>2</sup>
	<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos (Depósito de aguas)	1.500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		3,2415 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		18.145 m <sup>2</sup>
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		98 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		7.258 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.01   0,3829 ua/m <sup>2</sup>
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		9,85 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Deberá contar con informe del servicio de Vías Pecuarias. El límite de la vía pecuaria o tramo no deslindado se definirán cuando se deslinda la vía pecuaria correspondiente.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.815 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	1.452 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	46 plazas (PMR=2)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

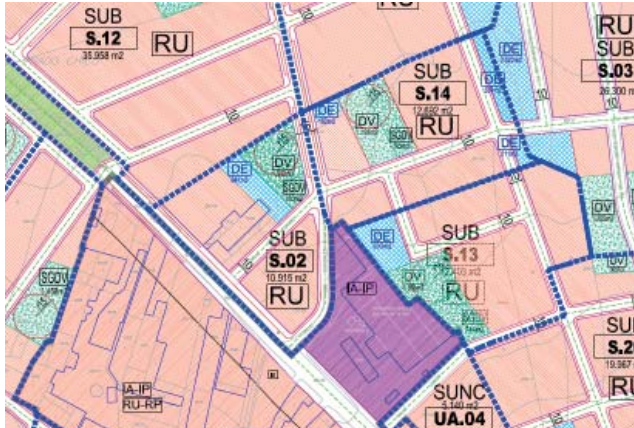
**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo**A determinar en el PAU m<sup>2</sup>**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**

RU. Ordenanza 6

**E.4.- Observaciones:**

- El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.
- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Deberá garantizar la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.02</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	
	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente, ubicada al noroeste, y que tiene fachada a un vial existente.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		10.915 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		0 m2	
		<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		1,8785 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		10.915 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		57 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		4.206 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.02	0,3994 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10,28 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30 %	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>• Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>• Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>• La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>• Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>• Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.</li></ul>			

<b>E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.052 m <sup>2</sup>
	E.1.2. Equipamientos	841 m <sup>2</sup>
	E.1.3. Aparcamientos públicos	27 plazas (PMR=1)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>		A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		RU. Ordenanza 6
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.03</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente, ubicada al norte de la población, y que ha sido anulada por sentencia judicial.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 26.300 m<sup>2</sup>

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 2.778 m<sup>2</sup>

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	1.578 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	5,0352 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 23.522 m<sup>2</sup>

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,48 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 169 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 12.612 m<sup>2</sup>c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.SUB.03 0,4443 ua/m<sup>2</sup>

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 11,43 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 30 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.
- Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.
- Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	2.352 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	2.258 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	76 plazas (PMR=4)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m<sup>2</sup>

**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RU. Ordenanza 6

**E.4.- Observaciones:**

- El plan parcial establecerá la superficie de la parcela mínima.
- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.







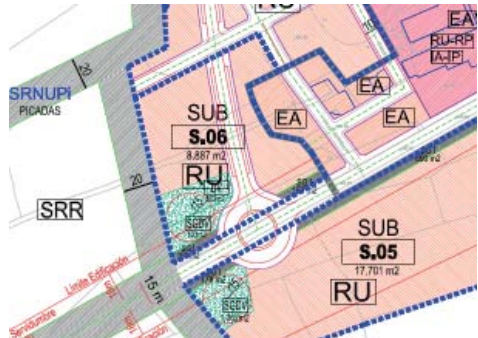


<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.05</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al oeste de la población, junto a la carretera de Novés y en colindancia con la Red de Picadas. Cuenta con un uso global residencial con compatibilidad de uso terciario por su ubicación.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		17.701 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		2.894 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.000 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	868 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		2,8285 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		15.833 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		86 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		6.333 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.05	0,3708 m2c/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		9,54 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del Servicio de carreteras de Diputación Provincial.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.</li></ul>			
<b>E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes	1.583 m2	
	E.1.2. Equipamientos	1.267 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	40 plazas (PMR=2)	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2	
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>		A determinar en el PAU m2	
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		RU-RP. Ordenanza 6	
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>			



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.06</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	



<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al suroeste de la población, en colindancia con la Red de Picadas. Se establece un vial que enlaza con el sector 07 que se debe mantener en el trazado establecido.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		8.887m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		860 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	533 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	327 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		1,4339 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		8.027 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		43 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		3.211 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.06	0,3745 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		9,63 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del Servicio de carreteras de Diputación Provincial.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1.00: Residencial unifamiliar 1.05: Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	803 m2
	E.1.2. Equipamientos	642 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	20 plazas (PMR=1)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>• El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>• Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>• Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



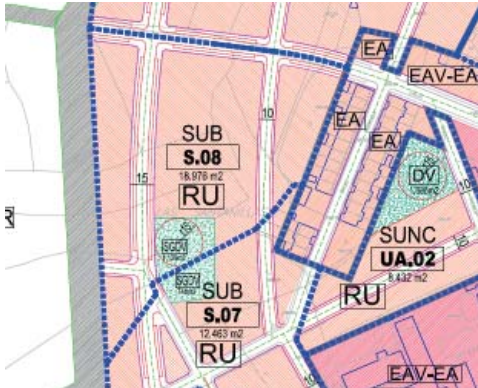
<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.07</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al suroeste de la población, en colindancia con la Red de Picadas. Se establece un vial central que enlaza con los sectores 06 y 08 que se debe mantener en el trazado establecido.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		12.463 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		748 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	748 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		2,0929 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		11.715 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		63 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		4.686 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.07	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10,03 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>• Deberá contar con informe de la Red de Picadas.</li><li>• Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>• Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>• La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>• Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>• Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00: Residencial unifamiliar 1.05: Terciario 1.05.</li></ul>			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.172 m2
	E.1.2. Equipamientos	937 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	30 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>• El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>• Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>• Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.08</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al oeste de la población, en colindancia con la Red de Picadas. Se establece un vial que debe enlazar con los 07 y 09 que se debe mantener en el trazado establecido.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		18.976 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		1.259 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.139 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		3,1866 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		17.837 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		96 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		7.135 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.08	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10,03 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00: Residencial unifamiliar 1.05: Terciario 1.05.</li></ul>			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.784 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.427 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	45 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.09</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Situado al oeste de la población, en colindancia con la Red de Picadas. Se establece un vial que enlaza los sectores 08 y 11 que se debe mantener en el trazado establecido.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		41.920 m <sup>2</sup>
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		3.362 m <sup>2</sup>
	<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	1.624 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	1.738 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		6,7794 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		38.558 m <sup>2</sup>
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,3936 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		205 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		15.180 m <sup>2</sup> c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.09   0,3809 ua/m <sup>2</sup>
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		9,80 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	3.795 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	3.036 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	96 plazas (PMR=5)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

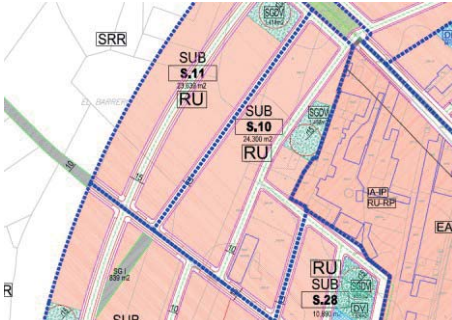
**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo**A determinar en el PAU m<sup>2</sup>**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**

RU. Ordenanza 6

**E.4.- Observaciones:**

- El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.
- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.10</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b> 	

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al oeste de la población, junto al suelo urbano. Se deberán establecer viales que enlacen con los viales colindantes 09 y 28.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>			24.300 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			1.458 m2
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.458 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		4,0806 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			22.842 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,40 m2c/m2
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			123 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			9.137 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>			AR.SUB.10   0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10,03 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>			30%
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del servicio de Vías Pecuarias. El límite de la vía pecuaria o tramo no deslindado se definirán cuando se deslinda la vía pecuaria correspondiente.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00; Residencial unifamiliar 1.05; Terciario 1.05.</li></ul>			

<b>E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.284 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.827 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	58 plazas (PMR=3)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>		A determinar en el PAU m2
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		RU. Ordenanza 6
<b>E.4.- Observaciones:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		

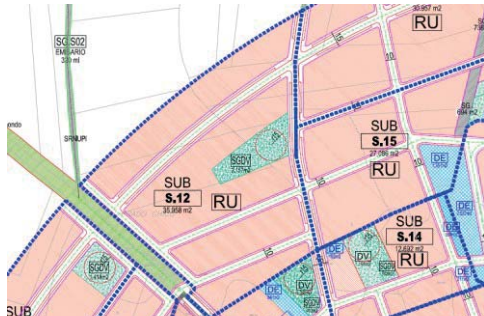


<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.11</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al oeste de la población, en colindancia con la Red de Picadas. Se establece un vial que debe enlazar con el sector 09 situado al sur. Se debe mantener en el trazado con la citada Red.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>			23.639 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			1.458 m2
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.458 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	3,9696 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			22.221 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,40 m2c/m2
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			120 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			8.888 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.11	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10,03 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>			30%
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del servicio de Vías Pecuarias. El límite de la vía pecuaria o tramo no deslindado se definirán cuando se deslinda la vía pecuaria correspondiente.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00; Residencial unifamiliar 1.05; Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.222 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.778 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	56 plazas (PMR=3)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>• El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>• Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>• Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUB.12	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACION:			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
Situado al noroeste de la población, en colindancia con la Red de Picadas. Se establece un vial que enlaza con los sectores colindantes 16 y 15. Se debe mantener en el trazado con la citada Red.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		35.958 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		2.157 m2	
		Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		2.157 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		6,0383 %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		33.801 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		183 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		13.520 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.12	0,3897 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,03 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del servicio de Vías Pecuarias. El límite de la vía pecuaria o tramo no deslindado se definirán cuando se deslinda la vía pecuaria correspondiente.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento. Se deberá contar con autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo para todas las actuaciones que se realicen en la zona de policía y dominio público hidráulico del arroyo de San Juan, para lo que se precisará aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.</li></ul>			
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	3.380 m2	
	E.1.2. Equipamientos	2.704 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	86 plazas (PMR=4)	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>			



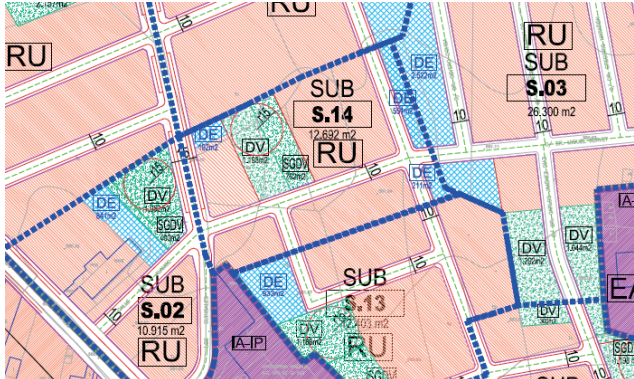


<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.13</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al norte del centro de la población, en colindancia con el suelo urbano consolidado y que permitirá dar continuidad viaria hacia esta zona.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		12.403 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		762 m2	
		Interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	762 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		2,0828 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		11.930 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		63 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		4.772 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.13	0,3897 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,03 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1.00: Residencial unifamiliar 1.05: Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.166 m2
	E.1.2. Equipamientos	933 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	29 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG De infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.14</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	
	

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al norte del centro la población, en colindancia con el suelo urbano consolidado y que permitirá dar continuidad viaria hacia esta zona.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		12.692 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		762 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	762 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		2,1313 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		11.930 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		64 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		4.772 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.14	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10,03 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1.00; Residencial unifamiliar 1.05; Terciario 1.05.</li></ul>			

<b>E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.193 m2
	E.1.2. Equipamientos	954 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	30 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>		A determinar en el PAU m2
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		RU. Ordenanza 6
<b>E.4.- Observaciones:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.15</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**D.1.- Objetivos de la ordenación:** Situado al norte de la población, en colindancia con la Red de Picadas y limitada al este con la travesía. Se deberá enlazar con los sectores 03 y debiendo mantener en el trazado con la citada Red.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 27.086 m2

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 3.049 m2

		Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		866 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		1.183 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		4,4727 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 25.037 m2

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,40 m2c/m2

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 135 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 10.015 m2c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.SUB.15 0,3832 ua/m2

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 9,86 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 30%

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.
- Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	2.504 m2
E.1.2. Equipamientos	2.003 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	63 plazas (PMR=3)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m2


**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RU. Ordenanza 6

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.16</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	
	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al norte de la población limitado al este con la travesía. Se establece un vial que enlaza con el sector 12 que se debe mantener en el trazado.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		30.957 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		2.652 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.000 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	1.652 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		5,0566 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		28.305 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		153 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		11.322 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.16	0,3791 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		9,75 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.</li><li>Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento. Se deberá contar con autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo para todas las actuaciones que se realicen en la zona de policía y dominio público hidráulico del arroyo de San Juan, para lo que se precisará aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1.00; Residencial unifamiliar 1.05; Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.831 m2
	E.1.2. Equipamientos	2.264 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	72 plazas (PMR=4)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>• El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>• Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>• Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



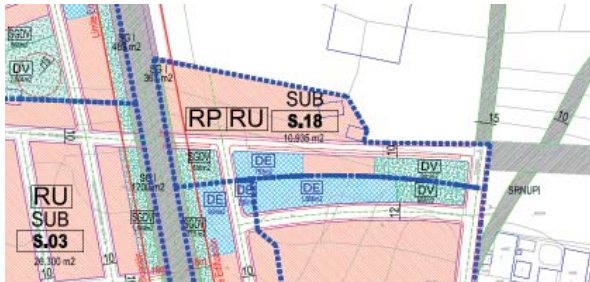


<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.17</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al noreste de la población, entre la travesía y el camino de la Torre.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		24.607 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		1.476 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.476 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		4,1322 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		23.131 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		125 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		9.252 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.17	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10,03 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>• Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>• Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>• La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>• Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>• Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00: Residencial unifamiliar 1.05: Terciario 1.05.</li></ul>			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	2.313 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.850 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	59 plazas (PMR=3)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.18</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	
	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al norte de la población limitado al este con la travesía, en la zona del trazado de la Red de Picadas que se deberá mantener, ubicando un vial en su traza.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		10.935 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		1.023 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	656 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	367 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	2,1549 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		9.912 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		65 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		3.965 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.18	0,3758 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		9,67 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.</li><li>Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.</li><li>Deberá contar con informe de la Red de Picadas, la cual deberá discurrir por zonas de dominio público.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00: Residencial unifamiliar 1.05: Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	991 m2
	E.1.2. Equipamientos	793 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	25 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU-RP. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.19</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Unidad ubicada al este de la travesía y al norte de la población para vivienda plurifamiliar con el fin de mantener la alineación de la calle Ramón y Cajal.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)** 11.923 m<sup>2</sup>

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 1.795 m<sup>2</sup>

		interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		715 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria		1.080 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		2,4877 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 10.128 m<sup>2</sup>

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,55 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 85 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 5.570 m<sup>2</sup>c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.SUB.19 0,4842 ua/m<sup>2</sup>

**D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo** 9,49 %

**D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida** 30 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Esta unidad de actuación está incluida en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.
- Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.013 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	1.114 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	35 plazas (PMR=2)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m<sup>2</sup>

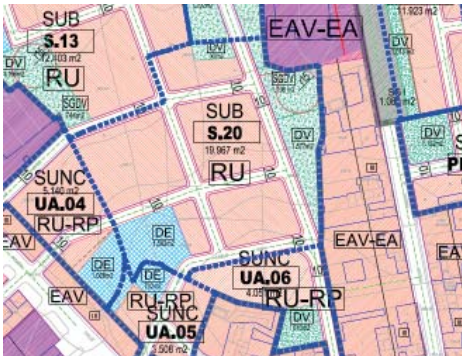
**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RP. Ordenanza 7

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.20</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	



<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Corresponde con una zona libre limítrofe con la población actual, ubicada al norte de la misma, entre varias zonas urbanas consolidadas y no consolidadas con las que debe quedar enlazada.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>			19.967 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			1.198 m2
		<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.198 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	3,3530 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			18.769 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,40 m2c/m2
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			101 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			7.508 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.20	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10,03 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>			30 %
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Esta unidad de actuación está incluida en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.</li></ul>			

<b>E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>		
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.877 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.502 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	47 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>		A determinar en el PAU m2
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		RU. Ordenanza 6
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		






<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.21</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al este de la población, colindante con los suelos dotacionales, por lo que las cesiones se deben ubicar de forma que se posibilite su ampliación.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		35.170 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		2.110 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	2.110 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		5,9060 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		33.060 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,40 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		179 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		13.224 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.21	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10,03 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		30%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.</li></ul>			
<b>E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes	3.306 m2	
	E.1.2. Equipamientos	2.645 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	84 plazas (PMR=4)	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2	
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>		A determinar en el PAU m2	
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>		RU. Ordenanza 6	
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>			



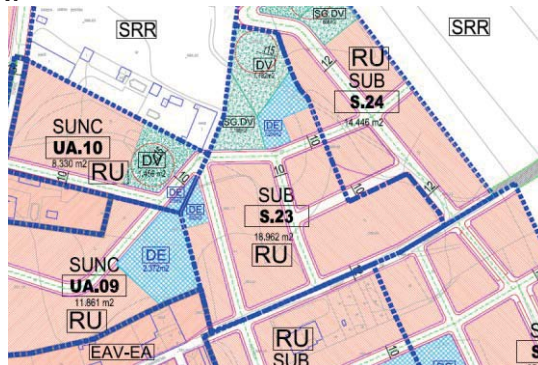
<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.22</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	
	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al sureste de la población, colindante con los suelos dotacionales.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>			22.370 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			1.342 m2
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes		1.342 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			3,7565 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			21.028 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,40 m2c/m2
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			114 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			8.411 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.22	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10,03 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>			30%
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.</li></ul>			

<b>E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes		2.103 m2
	E.1.2. Equipamientos		1.682 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos		53 plazas (PMR=3)
	E.1.4. Red viaria		A determinar en el PAU m2
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>			A determinar en el PAU m2
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>			RU. Ordenanza 6
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>			



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.23</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	



#### D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### D.1.- Objetivos de la ordenación:

Corresponde con una zona ubicada al noreste de la población, cercana de la zona deportiva actual.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	18.962 m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------------	-----------------------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	1.138 m <sup>2</sup>
------------------------------------------	----------------------

	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	1.138 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	3,1842 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	17.824 m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------	-----------------------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	96 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	---------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	7.130 m <sup>2</sup> c
--------------------------------------------------	------------------------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.22	0,3897 ua/m <sup>2</sup>
-----------------------------------------------------	-----------	--------------------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10,03 %
------------------------------------------------------------	---------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30%
-------------------------------------------------------	-----

##### D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

#### E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

##### E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales

E.1.1. Zonas Verdes	1.782 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	1.426 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	45 plazas (PMR=2)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>


<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
----------------------------------------------	---------------------------------------

<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RU. Ordenanza 6
-------------------------------------------------------------	-----------------

##### E.4.- Observaciones:

- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.24</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	
	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con la regularización de una zona urbanizada parcialmente, ubicada al noreste de la población, en el borde la misma.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	14.446 m2
----------------------------------------------------------------------------	-----------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	866 m2
------------------------------------------	--------

	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	866 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	2,4260 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	13.580 m2
-----------------------------------------------	-----------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
------------------------------	-------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,40 m2c/m2
------------------------------------------------------------------------------	-------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	73 habitantes
-------------------------------------------------------------------------	---------------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	5.432 m2c
--------------------------------------------------	-----------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.24	0,3897 ua/m2
-----------------------------------------------------	-----------	--------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10,03 %
------------------------------------------------------------	---------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30%
-------------------------------------------------------	-----

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.358 m2
E.1.2. Equipamientos	1.086 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	34 plazas (PMR=2)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m2
----------------------------------------------	---------------------------

<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RU. Ordenanza 6
-------------------------------------------------------------	-----------------

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



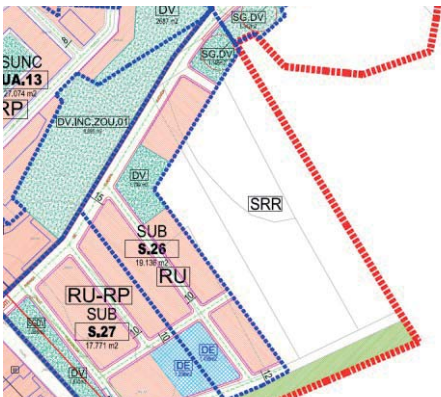


<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.25</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Corresponde con una zona al noreste de la población, junto a las zonas dotacionales, que permitirá completarlas con las cesiones de este sector.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>			14.218 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			853 m2
		<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes		853 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			2,3876 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			13.365 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,40 m2c/m2
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			72 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			5.346 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.25	0,3897 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10,03 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>			30 %
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Esta unidad de actuación está incluida en el segundo periodo de ejecución del POM.</li> <li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li> <li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li> <li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.</li> </ul>			

<b>E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes		1.336 m2
	E.1.2. Equipamientos		1.069 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos		34 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria		A determinar en el PAU m2
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>			A determinar en el PAU m2
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>			RU. Ordenanza 6
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li> <li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li> <li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li> <li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li> <li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li> </ul>			



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.26</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b> 	

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al sureste de la población, y con el límite del término municipal. Se establece un vial de borde urbano que permita crear un acceso rodado a toda la zona este del nuevo suelo de Portillo, que se debe mantener en el trazado.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		19.136 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		1.148 m2	
		Interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	1.148 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	3,2134 %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		17.988 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		97 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		7.195 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.26	0,3897 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,03 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del servicio de Vías Pecuarias. El límite de la vía pecuaria o tramo no deslindado se definirán cuando se deslinda la vía pecuaria correspondiente.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00; Residencial unifamiliar 1.05; Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.799 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.439 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	46 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.27</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Situado al sureste de la población, y con el límite del término municipal. Se establece un vial de borde urbano que permita crear un acceso rodado a toda la zona este del nuevo suelo de Portillo, que se debe mantener en el trazado.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		17.771 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		1.066 m2	
		Interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	1.066 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	2,9842 %	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		16.705 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,40 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		90 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		6.682 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.27	0,3897 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,03 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del servicio de Vías Pecuarias. El límite de la vía pecuaria o tramo no deslindado se definirán cuando se deslinda la vía pecuaria correspondiente.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1.00; Residencial unifamiliar 1.05; Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.670 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.336 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	42 plazas (PMR=2)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RU. Ordenanza 6
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		





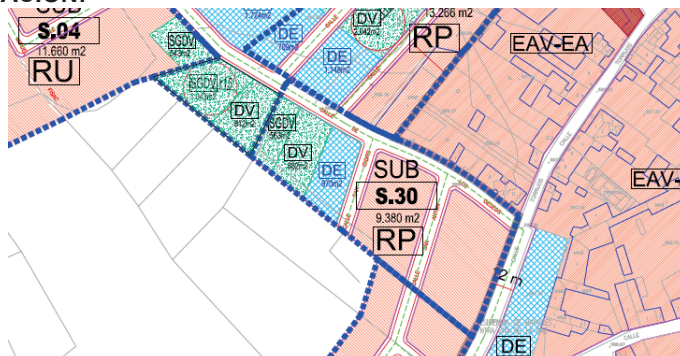


<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.29</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación:			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		17.388 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		1.795 m2	
		interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	1.080 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	715 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		3,8501 %
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		15.674 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Residencial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,55 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		131 habitantes	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		8.621 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.29	0,5139 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,08 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe del Servicio de carreteras de Diputación Provincial.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1.00: Residencial unifamiliar 1.05: Terciario 1.05.</li></ul>			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.567 m2
	E.1.2. Equipamientos	1.724 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	55 plazas (PMR=3)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		RP. Ordenanza 7
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>• Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.</li><li>• Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.</li><li>• Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.30</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACIÓN:</b>	
	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una actuación para regularizar una urbanización parcialmente ejecutada, en la que se debe mantener el vial que enlaza con el sector 04. El sector está destinado a un uso residencial plurifamiliar.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	9.380 m <sup>2</sup>
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	563 m <sup>2</sup>

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	563 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	2,1658 %	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	8.817 m <sup>2</sup>
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,55 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	74 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	4.849 m <sup>2</sup> c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.30   0,5339 ua/m <sup>2</sup>
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10,51 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	30 %

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Se deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- La superficie construida residencial no podrá superar el 90% de la superficie máxima permitida.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Residencial unifamiliar 1,05; Terciario 1,05.

**E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	882 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	970 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	31 plazas (PMR=2)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
----------------------------------------------	---------------------------------------

<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	RP. Ordenanza 7
-------------------------------------------------------------	-----------------

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- Queda condicionado a la ejecución previa de las ampliaciones y mejoras de los SG de infraestructuras previstos.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación del depósito de aguas y su correspondiente tubería de conducción.
- Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y de fecales, y bombeo, en su caso.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.31</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

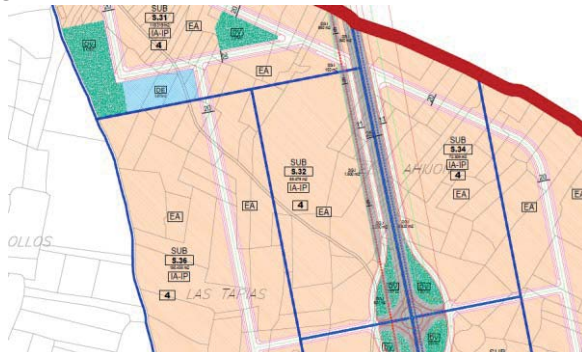
<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Sector industrial situado al norte del término municipal, separado del casco urbano, entre el arroyo y la carretera CM-4011.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		118.319 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		5.390 m2	
		<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.000 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	840 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras: 16,3026% SUB Industriales		
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		116.479 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Industrial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,60 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		0 viv/ha	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		69.887 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.31	0,4135 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10,12 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		No tiene viviendas	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras y de la Red de Picadas.</li><li>Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.</li><li>El límite del sector está a 100 metros del cauce actual, respetando la línea de policía.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>Deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, para ajustar el límite anterior.</li><li>Justificará el cumplimiento de las afecciones de las líneas eléctricas, debiendo solicitar informe a este respecto.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coefficientes de uso: Residencial protección 1.00; Industrial 0.70; Terciario 1.05.</li></ul>			

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	11.648 m2
	E.1.2. Equipamientos	5.824 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	175 plazas (PMR=9)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Industrial. Ordenanza 3.
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Se deberá constituir una Entidad de Conservación de este sector.</li><li>• El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>• El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.</li><li>• Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		





<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.32</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACION:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Sector industrial situado al norte del término municipal, separado del casco urbano, con acceso por la carretera CM-4011.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>	69.497 m2
----------------------------------------------------------------------------	-----------

<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	5.240 m2
------------------------------------------	----------

	interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	3.290 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	1.950 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras:	8,9935% SUB Industriales	

<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	64.257 m2
-----------------------------------------------	-----------

<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Industrial
------------------------------	------------

<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,60 m2c/m2
------------------------------------------------------------------------------	-------------

<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	0 viv/ha
-------------------------------------------------------------------------	----------

<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	38.554 m2c
--------------------------------------------------	------------

<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.32	0,3883 ua/m2
-----------------------------------------------------	-----------	--------------

<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	9,50 %
------------------------------------------------------------	--------

<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	No tiene viviendas
-------------------------------------------------------	--------------------

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.
- Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM.
- Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras y de la Red de Picadas.
- Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.
- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.
- Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.
- Justificará el cumplimiento de las afecciones de las líneas eléctricas, debiendo solicitar informe a este respecto.
- Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Industrial 0,70; Terciario 1,05.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	6.426 m2
E.1.2. Equipamientos	3.213 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	96 plazas (PMR=5)
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	A determinar en el PAU m2
----------------------------------------------	---------------------------

<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>	Industrial. Ordenanza 3.
-------------------------------------------------------------	--------------------------

**E.4.- Observaciones:**

- Se deberá constituir una Entidad de Conservación de este sector.
- El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.
- El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.
- Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.






<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.33</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Sector industrial al norte del término municipal, separado del casco urbano, con acceso por la carretera CM- 4011.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>			69.289 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			5.390 m2
		<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	3.440 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	1.950 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras: 8,9434% SUB Industriales		
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			63.899 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Industrial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,60 m2c/m2
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			0 viv/ha
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			38.339 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>			AR.SUB.33      0,3873 ua/m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			9,48 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>			No tiene viviendas
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li> <li>Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras.</li> <li>Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.</li> <li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li> <li>Se deberá contar con previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para todas las actuaciones que se realicen en la zona de policía y dominio público hidráulico del afluente innominado por la margen izquierda del arroyo Grande del Molinillo, para lo que se precisará aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.</li> <li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li> <li>Justificará el cumplimiento de las afecciones de las líneas eléctricas, debiendo solicitar informe a este respecto.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Industrial 0,70; Terciario 1,05.</li> </ul>			

<b>E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes		6.390 m2
	E.1.2. Equipamientos		3.195 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos		96 plazas (PMR=5)
	E.1.4. Red viaria		A determinar en el PAU m2
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>			A determinar en el PAU m2
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>			Industrial. Ordenanza 3
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li> <li>Se deberá constituir una Entidad de Conservación de este sector.</li> <li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li> <li>El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.</li> <li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li> </ul>			



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>SUB.34</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	
	


D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Sector industrial situado al norte del término municipal, separado del casco urbano, con acceso por la carretera CM-4011.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)</b>		72.309 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		3.920 m2	
		<b>interiores</b>	<b>Exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	3.920 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras: 9,5718% SUB Industriales		
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		68.389 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Industrial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,60 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		0 viv/ha	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		41.033 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.34	0,3972 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		9,72 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		No tiene viviendas	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>• Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras y de la Red de Picadas.</li><li>• Deberá contar con informe del titular de las líneas de media tensión existente.</li><li>• Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.</li><li>• Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>• Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>• Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>• Justificará el cumplimiento de las afecciones de las líneas eléctricas, debiendo solicitar informe a este respecto.</li><li>• Las actividades en el desarrollo del sector estarán condicionadas a las distancias a usos residenciales.</li><li>• Coeficientes de uso: Residencial protección 1.00; Industrial 0.70; Terciario 1.05.</li></ul>			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales		
	E.1.1. Zonas Verdes	6.839 m2
	E.1.2. Equipamientos	3.419 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	103 plazas (PMR=5)
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Industrial. Ordenanza 3
E.4.- Observaciones:		
<ul style="list-style-type: none"><li>• El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>• Se deberá constituir una Entidad de Conservación de este sector.</li><li>• El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>• El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.</li><li>• Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>		



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUB.35	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACION:			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Sector industrial al norte del término municipal, separado del casco urbano, con acceso por la carretera CM-4011.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		69.425 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		3.440 m2	
		interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	3.440 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras: 9,2354% SUB Industriales		
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		69.425 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,60 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		0 viv/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		39.591 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.35	0,3992 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		9,77 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene viviendas	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.</li><li>Deberá contar con informe de la Dirección General de Carreteras. Se deberá redactar un estudio acústico que determine la servidumbre generada por la carretera CM-4011 y se propongan las medidas de compatibilidad que se consideren oportunas.</li><li>Deberá contar con informe del titular de las líneas de media tensión existente.</li><li>Las actividades en el desarrollo del sector estarán condicionadas a las distancias a usos residenciales.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá contar con previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para todas las actuaciones que se realicen en la zona de policía y dominio público hidráulico del afluente innominado por la margen izquierda del arroyo Grande del Molinillo, para lo que se precisará aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>Justificará el cumplimiento de las afecciones de las líneas eléctricas, debiendo solicitar informe a este respecto.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Industrial 0,70; Terciario 1,05.</li></ul>			
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	6.599 m2	
	E.1.2. Equipamientos	3.299 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	99 plazas (PMR=5)	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Industrial. Ordenanza 3	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"><li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>Se deberá constituir una Entidad de Conservación de este sector.</li><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>			



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUB.36	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACION:			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Sector industrial situado al norte del término municipal, separado del casco urbano, con acceso por la carretera CM-4011.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		190.438 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes		0 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		0 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras:		26,6540% SUB Industriales	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		190.438 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,60 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		0 viv/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		114.263 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.36	0,4200 ua/m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,28 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene viviendas	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Las actividades en el desarrollo del sector estarán condicionadas a las distancias a usos residenciales.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá contar con previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para todas las actuaciones que se realicen en la zona de policía y dominio público hidráulico del afluente innominado por la margen izquierda del arroyo Grande del Molinillo, para lo que se precisará aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Industrial 0,70; Terciario 1,05.</li></ul>			
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	19.044 m2	
	E.1.2. Equipamientos	9.522 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	286 plazas (PMR=14)	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Industrial. Ordenanza 3.	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"><li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>Se deberá constituir una Entidad de Conservación de este sector.</li><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>			





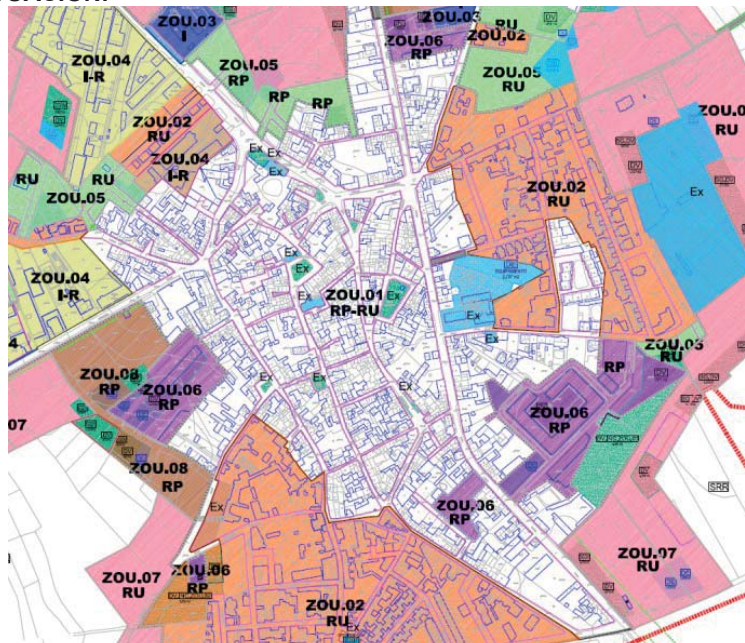
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:		SUB.37	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB		Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)	
C.- PLANO DE SITUACION:			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Sector industrial situado al norte del término municipal, separado del casco urbano, con acceso por la carretera CM-4011.			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos interiores y/o exteriores)		145.035 m2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		0 m2	
		interiores	Exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras:	20,2994% SUB Industriales	
D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)		145.035 m2	
D.5.- Uso mayoritario		Industrial	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)		0,60 m2c/m2	
D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)		0 viv/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito		87.021 m2c	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo		AR.SUB.37	0,4200 ua./m2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo		10,28 %	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida		No tiene viviendas	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
<ul style="list-style-type: none"><li>Este sector está incluido en el tercer periodo de ejecución del POM.</li><li>Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo y de la entidad de suministro de agua en cuanto a la disponibilidad de abastecimiento.</li><li>Se deberá contar con previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para todas las actuaciones que se realicen en la zona de policía y dominio público hidráulico del afluente innominado por la margen izquierda del arroyo Grande del Molinillo, para lo que se precisará aportar la documentación técnica de las obras conforme a lo indicado en el Texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.</li><li>Se deberá justificar la existencia de capacidad suficiente de saneamiento y depuración.</li><li>Las actividades en el desarrollo del sector estarán condicionadas a las distancias a usos residenciales.</li><li>Las superficies reflejadas están supeditadas al estudio topográfico del planeamiento de desarrollo.</li><li>Coeficientes de uso: Residencial protección 1,00; Industrial 0,70; Terciario 1,05.</li></ul>			
E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales			
	E.1.1. Zonas Verdes	14.504 m2	
	E.1.2. Equipamientos	7.252 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	218 plazas (PMR=11)	
	E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		A determinar en el PAU m2	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación		Industrial. Ordenanza 3.	
E.4.- Observaciones:			
<ul style="list-style-type: none"><li>El trazado de viales es orientativo, al no contar el sector con ordenación detallada.</li><li>Se deberá constituir una Entidad de Conservación de este sector.</li><li>El Plan Parcial deberá justificar cumplimiento del Código Accesibilidad CLM, Orden VIV/561/2010 y SUA.09.CTE.</li><li>El sector asume la parte proporcional de los sistemas generales de infraestructuras que corresponden con una EDAR para los sectores industriales independiente del resto del municipio, así como un depósito de abastecimiento de aguas.</li><li>Queda condicionado a la garantía de la ejecución (o financiación) de los sistemas generales viarios; y de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo del urbanizador de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento.</li></ul>			



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.01</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con la zona central de la población en la que existe una densidad e intensidad superior al resto y predomina la tipología de manzana cerrada, con definición de fachada alineadas al vial o calle. La superficie de este suelo urbano asciende a 315.415 m2. Dentro de esta superficie no se han incluido las superficies de las unidades de actuación que corresponden con enclaves dentro de esta zona y, por tanto pertenecen a otra ZOU. Incluye suelo urbano consolidado y no consolidado en función de la edificabilidad de aplicación en cada parcela.		
Superficie total de la ZOU	315.415 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 1. Grado 1º y Grado 2º.	
Superficie construida existente	170.053 m2c	
Superficie construida máxima	249.665 m2c	
Superficie neta manzanas	242.199 m2s	
Incremento aprovechamiento	33.127 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,79 m2/m2	
Altura máxima	3 plantas en calles de más de 12 metros, según plano OD 2 plantas en calles menores de 12 metros, según plano OD	
Densidad poblacional	3.237 habitantes 66 habitantes por hectárea	
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	19.282 m2s
	Equipamientos	10.897 m2s
	Red viaria	73.216 m2s



A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	ZOU.02
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	Suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento
C.- PLANO DE SITUACION:	
	

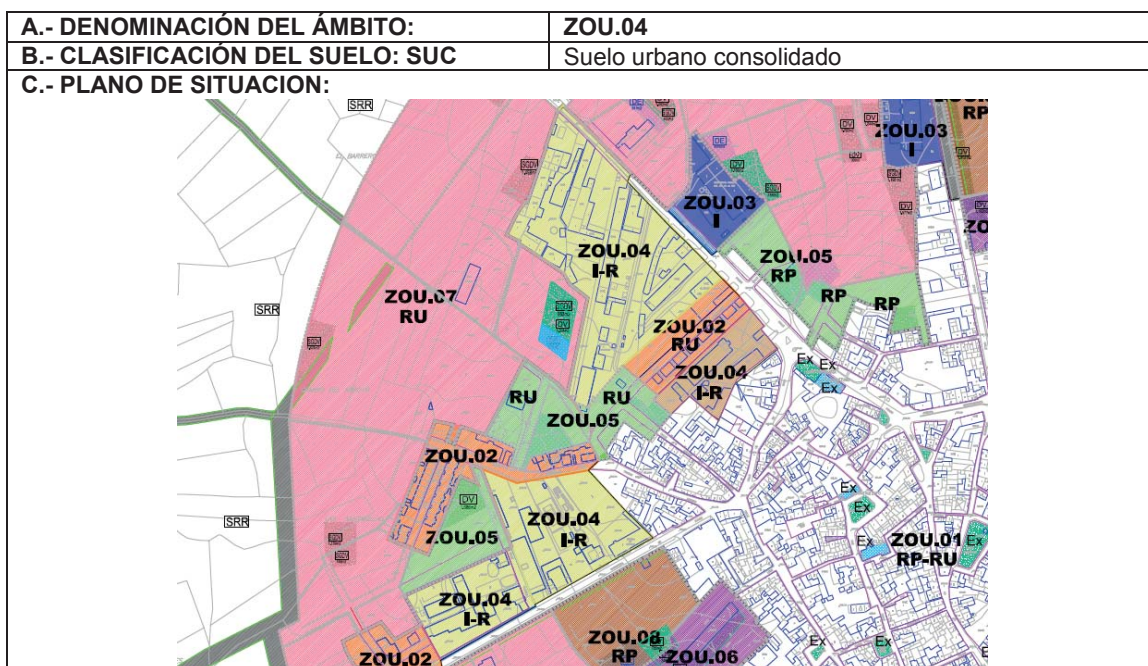
D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con suelo del núcleo o casco urbano existente que bordea al anterior, y su delimitación se corresponde con el suelo clasificado como urbano actual y responde a los crecimientos del último siglo alrededor de la población más tradicional. Su uso global es el residencial unifamiliar con tolerancia de otros usos terciarios y dotacionales, en una tipología de manzana cerrada en construcción en altura con dos plantas de altura de altura media. Incluye suelo urbano consolidado y no consolidado en función de la edificabilidad de aplicación en cada parcela.		
Superficie total de la ZOU		241.807 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 2. Grado 1º y Grado 2º.
Superficie construida existente		92.268 m2c
Superficie construida máxima		172.612 m2c
Superficie neta manzanas		194.018 m2s
Incremento aprovechamiento		14.236 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,71 m2/m2
Altura máxima		2 plantas, con 11 metros de altura
Densidad poblacional		997 habitantes 50 habitantes por hectárea
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	27.742 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	10.380 m2s
	Equipamientos	2.406 m2s
	Red viaria	54.739 m2s



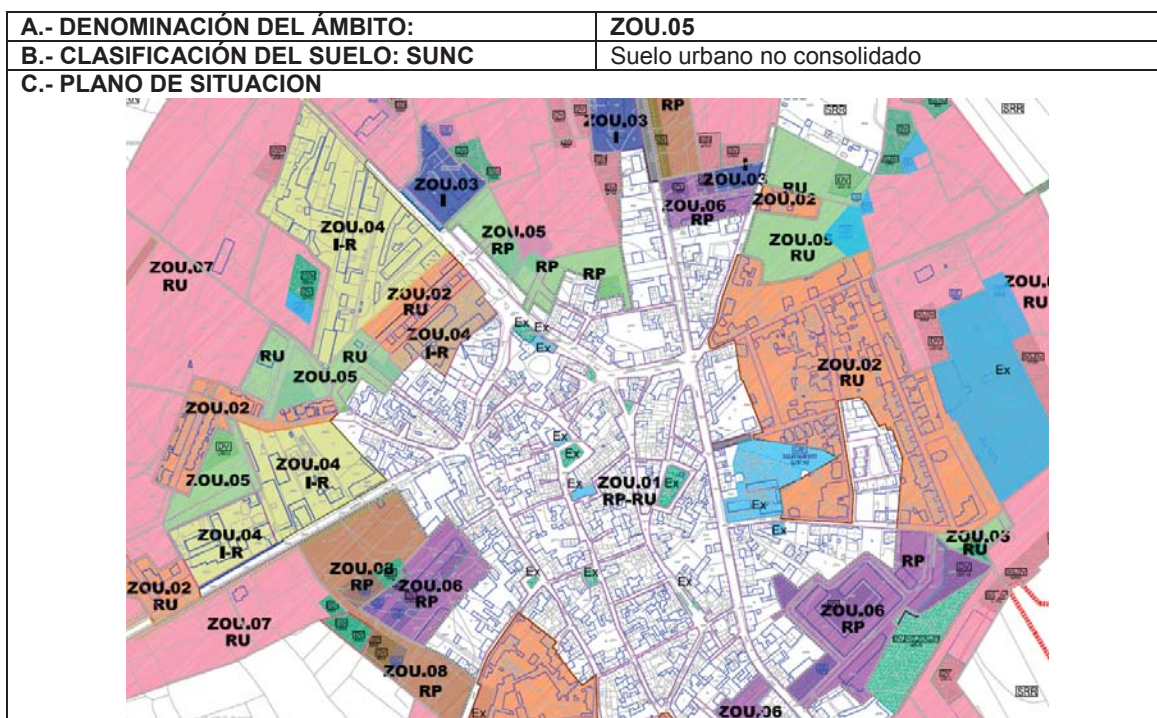


D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con suelo urbano si bien queda dividida entre el suelo urbano consolidado de dos parcelas existentes y el suelo urbano no consolidado de una unidad de actuación.		
Superficie total de la ZOU	21.413 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Industrial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 3	
Superficie construida existente	9.535 m2c	
Superficie construida máxima	15.572 m2c	
Superficie neta manzanas	6.041 m2s	
Edificabilidad bruta máxima	0,70 m2/m2	
Altura máxima	2 plantas. 12,00 metros	
Densidad poblacional	Uso industrial	
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s





D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con suelo urbano consolidado de uso industrial de almacenes y artesanal, existente en el municipio al oeste de la población entre la travesía de la carretera de Novés y el camino del Prado, que se apoya fundamentalmente en la red radial de carreteras y caminos, y mayoritariamente se encuentra al oeste y al norte de la población.		
Superficie total de la ZOU	61.588 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Mixto: Residencial, industrial almacenaje	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 4	
Superficie construida existente	26.641 m2c	
Superficie construida máxima	43.288 m2c	
Incremento aprovechamiento	16.017 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,50 m2/m2	
Superficie neta de manzanas	61.588 m2s	
Altura máxima	B+2 plantas, equivalentes a 11,00 metros de altura al alero, en calles mayores de 12 metros de anchura. B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, en calles menores de 12 metros de anchura.	
Densidad poblacional	40 habitantes por hectárea	
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s

**D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU****Delimitación.**

Corresponde con los suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con un uso residencial. Todas estas unidades permiten cerrar el suelo urbano actual ocupando los vacíos existentes. Todas ellas cuentan con una tipología unifamiliar, a excepción de las unidades UA.04, 05 y 06 que es plurifamiliar debido a que proviene de una actuación preexistente.

Superficie total de la ZOU	58.104 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 5 Grado 1º y 2º	
Superficie construida existente*	0 m2c	
Superficie construida máxima	29.053 m2c	
Incremento aprovechamiento*	29.053 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,50 m2/m2	
Altura máxima	Grado 1º Unifamiliar: B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros. Grado 2º Plurifamiliar: B+2 plantas, equivalentes a 11,00 metros.	
Densidad poblacional	68 habitantes por hectárea 397 habitantes	
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	4.714 m2s
	Equipamientos	6.908 m2s
	Red viaria	Según PAUs m2s

\*No se incluyen las edificaciones que deben ser objeto de regularización.

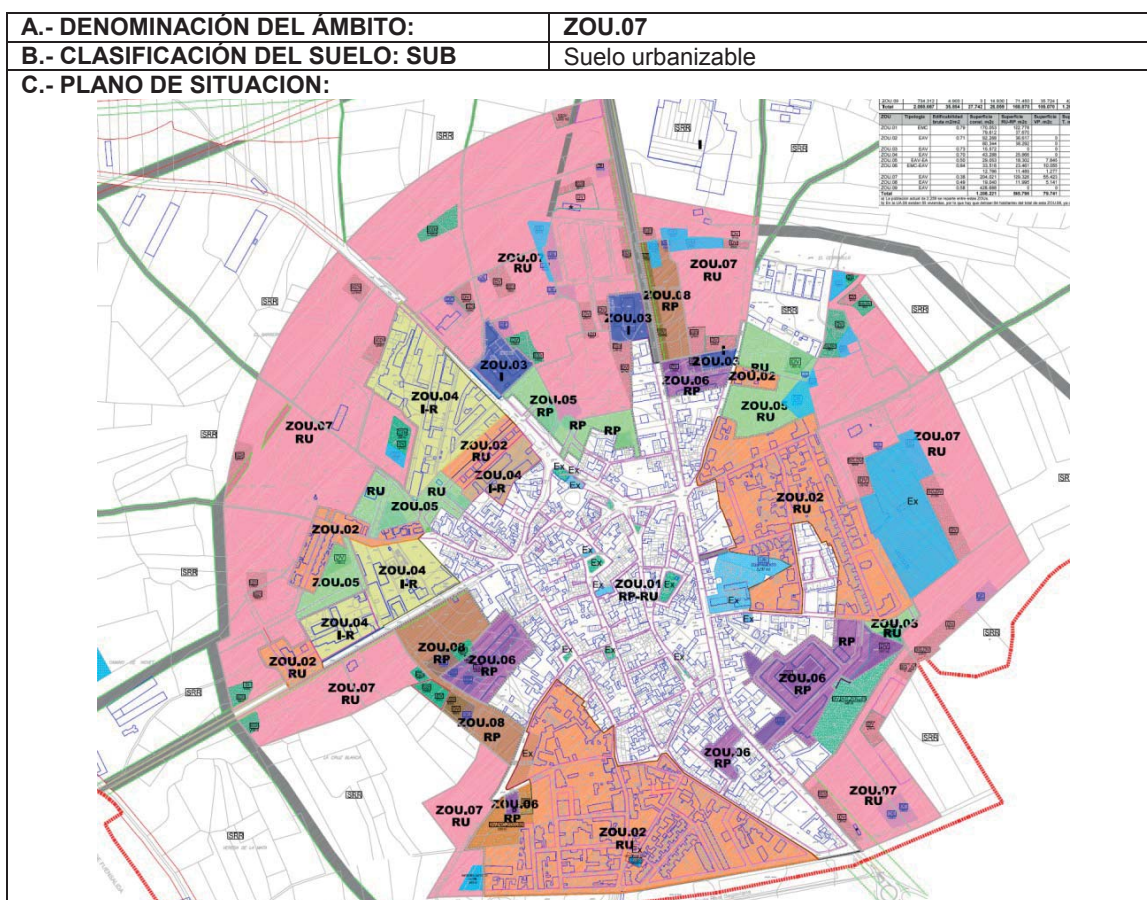


<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.06</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Suelo urbano no consolidado
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con suelos vacantes existentes en el suelo urbano y que el POM recoge como unidades de actuación en suelo urbano no consolidado con un uso residencial, o como áreas remitidas a reforma interior. Algunas de estas unidades provienen de actuaciones preexistentes.		
Superficie total de la ZOU	53.363 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 5 Grado 3º	
Superficie construida existente*	0 m2c	
Superficie construida máxima	46.282 m2c	
Incremento aprovechamiento*	46.282 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,84 m2/m2	
Altura máxima	B+2 plantas, equivalentes a 11,00 metros.	
Densidad poblacional	127 habitantes por hectárea 698 habitantes (En la UA.08 existen 55 viviendas, por lo que hay que restar 84 habitantes del total de esta ZOU.06, ya que están contabilizados en la ZOU.01)	
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	9.045 m2s
	Equipamientos	4.524 m2s
	Red viaria	Según PAUs y PERIs

\*No se incluyen las edificaciones que deben ser objeto de regularización, ni las superficies con que cuentan en la actualidad.





D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU		
<strong>Delimitación.</strong> Corresponde con los futuros crecimientos unifamiliares previstos en el POM y que se clasifican como suelo urbanizable de uso residencial, y que se ubican alrededor del casco urbano y de las unidades de actuación. Alguno de estos sectores procede de actuaciones que deben ser objeto de regularización.		
Superficie total de la ZOU	543.974 m2s	
Clasificación suelo	Urbanizable	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 6	
Superficie construida existente*	0 m2c	
Superficie construida máxima	204.021 m2c	
Incremento aprovechamiento*	204.021 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,38 m2/m2	
Altura máxima	B+1 planta con una altura máxima de 6,50 metros.	
Densidad poblacional	50 habitantes por hectárea 2.781 habitantes	
Sistemas generales	Zonas verdes	28.633 m2s
	Equipamientos	m2s
	Red viaria	9.378 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	50.537 m2s
	Equipamientos	40.803 m2s
	Red viaria	Según PAUs

\*No se incluyen las edificaciones que deben ser objeto de regularización, ni las superficies con que cuentan en la actualidad.





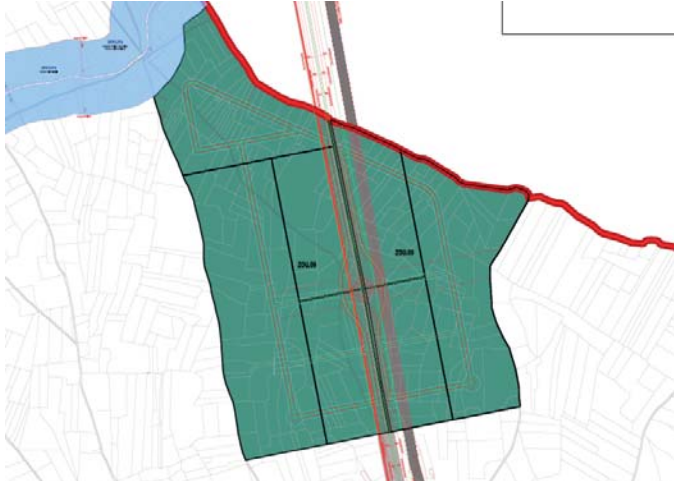
<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.08</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Suelo urbanizable
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b>	

**D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU****Delimitación.**

Corresponde con los futuros crecimientos plurifamiliares previstos en el POM y que se clasifican como suelo urbanizable, y que corresponden con los sectores 19, 29 y 30. Alguno de estos sectores procede de actuaciones que deben ser objeto de regularización.

Superficie total de la ZOU	38.691 m2s	
Clasificación suelo	Urbanizable	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 7	
Superficie construida existente	0 m2c	
Superficie construida máxima	19.272 m2c	
Incremento aprovechamiento	19.2725 m2c	
Edificabilidad bruta máima	0,49 m2/m2	
Altura máxima	Grado 1º. 2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros. Grado 2º. 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.	
Densidad poblacional	75 habitantes por hectárea 290 habitantes	
Sistemas generales	Zonas verdes	2.321 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	1.751 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	3.462 m2s
	Equipamientos	3.808 m2s
	Red viaria	Según PAUs



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.09</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Suelo urbanizable
<b>C.- PLANO DE SITUACION:</b> 	

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b> Corresponde con los sectores de suelo urbanizable de uso industrial propuestos en el POM, y que se ubican alejados del casco urbano al norte de la actual población. Corresponden con los crecimientos con un uso residencial plurifamiliar y permiten cerrar el suelo urbano actual ocupando los vacíos existentes. La tipología preferente es de edificación aislada en manzana abierta o edificación aislada.		
Superficie total de la ZOU		734.312 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Industrial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 3
Superficie construida existente		0 m2c
Superficie construida máxima		428.688 m2c
Incremento aprovechamiento		428.688 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,580 m2/m2
Altura máxima		2 plantas
Sistemas generales	Zonas verdes	4.900 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	14.930 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	71.450 m2s
	Equipamientos	35.724 m2s
	Red viaria	Según PAUs

N.ºI.-2520