

# ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Número 28

FASCICULO ÚNICO

12 de febrero de 2020

## ADVERTENCIA OFICIAL

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

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

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

## ANUNCIOS

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

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

## ADMINISTRACIÓN

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

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

PAGOS POR ADELANTADO

## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA

#### Aprobación definitiva de la Modificación Puntual Número 1 del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Santo Domingo-Caudilla

Documentación que se publica:

1. Anuncio del Acuerdo de aprobación definitiva.
2. Normas urbanísticas Documento Refundido.
3. Catálogo de bienes y espacios protegidos.
4. Fichas de gestión urbanística.

Santo Domingo Caudilla, 13 de enero de 2020.



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA

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 de la Modificación Puntual número 1 del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Santo Domingo-Caudilla, aprobada por acuerdo de fecha 7 de octubre de 2019, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo (CPOTU), una vez que el Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo con fecha 11 de diciembre de 2019 ha ordenado la publicación del acuerdo de conformidad con la normativa vigente.

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

#### **CONTENIDO DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 7 DE OCTUBRE DE 2019, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA**

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:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 1 del Plan de Ordenación Municipal (Expte. 023/15 PL), conforme al artículo 37 del TRLOTAU y artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM, modificado por Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, promovido por el Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, señalando al Ayuntamiento que con carácter previo a la publicación deberán aportarse:

–Se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación de las NN.SS.

Al ser unos reparos de alcance limitado que pueden ser subsanados con una corrección técnica específica, se delega en el Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y verificada la misma, ordenará la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en el artículo 42.2 del TRLOTAU y artículo 157 del RP.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Santo Domingo Caudilla 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. 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.

#### **ORDENACIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 2019 PARA LA PUBLICACIÓN DE M.P. NÚMERO 1 DELPOM**

En relación con la Modificación Puntual número 1 del Plan de Ordenación Municipal de Santo Domingo-Caudilla (Exp. número 23/15 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 7 de octubre de 2019, se ordena la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y 157 del RP.

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.

Santo Domingo Caudilla, 13 de enero de 2020.–La Alcaldesa, Silvia del Olmo Silvestre.

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA****NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO I. GENERALIDADES****Artículo 1. Ámbito (OE)**

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

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 tres anexos siguientes:

- \* Anexo 1. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- \* Anexo 2. Carta Arqueológica.
- \* Anexo 3. Fichas resumen de ámbitos urbanísticos.

2. Solo se considera como documento auténtico de este POM el que se custodia en el Organismo Competente tras la aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de Santo Domingo-Caudilla, 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 de acuerdo con el artículo 42 del TRLOTAU y el artículo 157 del reglamento de planeamiento.

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

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

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

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

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



2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que 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 setenta y cinco 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 aplicarse 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 municipio no existe planeamiento urbanístico anterior, por lo que no se incorpora ninguna determinación al respecto.

#### **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 conllevará 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 conllevará la posibilidad de autorizar obras de reforma o mejora, tendentes a la adaptación de las construcciones y actividades a las nuevas condiciones previstas.

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

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

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

##### 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, 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, 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).

\* Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).

\* Orden del 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003). Modificada por la Orden de 01 de febrero de 2016 (DOCM 09.02.2016).

\* Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE 26.06.2008).

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

\* Orden de 22/12/2014, 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.

##### 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, 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, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Viviendas 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha (los Títulos I a VII y el capítulo V del Título VIII, y los artículos 80.5 y 90.5, están derogados, y se modifican los artículos 84.1, 85, 88, 89, 91, 94 y 96 por el Decreto 173/2009).

\* Decreto 65/2007, de 22 de mayo, 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, 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).

#### LEGISLACIÓN DE MEDIO AMBIENTE

\* Decreto 73/1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).

\* Ley 2/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.

\* Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza en Castilla-La Mancha.

\* Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.

\* Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007, de 15 de marzo.

\* Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, 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 Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).

\* Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).

\* Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

\* Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

\* Ley 3/2008, de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre).

\* Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

#### LEGISLACIÓN DE AGUAS

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

#### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

\* 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.

\* Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).

\* Ley 2/2014, de Museos de Castilla-La Mancha, de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014).

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

#### INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROCARRIL

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

\* 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).

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

\* 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 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).

\* Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).

\* Orden FOM/2230/2005, de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

#### ENERGÍA ELÉCTRICA

\* Real Decreto 1955/2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

\* Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01-09. (BOE 19.03.2008).

\* 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.

#### EFICIENCIA ENERGÉTICA

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



## TELECOMUNICACIONES

- \* Ley 9/2014, de 9 de mayo, 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, 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).
- \* Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 24.03.2010).
- \* Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, por la que desarrolla el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 05.05.2010).

## MINERÍA

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

## ACCESIBILIDAD

- \* 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.

## SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- \* Decreto 72/1999, de 1 de junio, 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 28.10.2005).

## ESPECTÁCULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- \* Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- \* Decreto 93/2006, de 11 de julio, 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.



## RIESGOS NATURALES

\* Decreto 191/2005, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).

\* 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.

\* 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 de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).

\* Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

\* Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras (BOE 15.07.2015), que modifica el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

\* Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (BOE 27.06.2013).

\* 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).

\* Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

\* Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).

\* texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana RDL 1/1992 (Artículos 104, 113, 124, 136, 137, 138, 159, 168, 169, 170, 183, 204, 210, 211, 213, 214, 222, 224, 242, 243, 244, 245, 246, 255, 258, 259, 274, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, Disposición adicional 4ª y 6ª, y Disposición transitoria 5ª).

\* Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).

\* Reglamento de Parcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril (artículo 28).

b) Legislación de aguas

\* Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

\* 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).

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

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

\* 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 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, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).

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

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

\* Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de



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

c) Legislación de Medio Ambiente.

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

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

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

\* Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (artículos 39 y 50.1).

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

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

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

\* Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).

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

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

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

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

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

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

\* Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).

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.

\* Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio (BOE 06.08.2010).

## 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 (SG.DC)

\* Sistema general de Dotaciones de Espacios Libres (SG.DV)

\* Sistema general de Dotaciones de Equipamiento (SG.D).

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 justificativa del POM se han reseñado los sistemas generales existentes en la actualidad y los previstos en el POM, en los dos núcleos urbanos.

2. Los sistemas generales de dotaciones de equipamiento previstos en el POM son:

Tipo	Denominación	Superficie m <sup>2</sup>	Adquisición suelo
SG.DAI	Ayuntamiento	430	Existente
SG.DEDU	Instituto	6.346	Existente
SG.D-CU-DE	Ermita	3.750	Existente
SG.DEIS	EDAR	13.500	Existente
SG.DEIS	Cementerio S	4.018	Existente
SG.DEIS	Cementerio C	1.080	Existente
SG.DEIS	Depósito aguas	3.323	Existente
Total		32.447	

Todos ellos están dentro del suelo urbano consolidado a excepción del cementerio de Caudilla y de la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Santo Domingo (parcela 24 del polígono 5), que están en suelo rústico.

3. En el presente POM se han previsto sistemas generales de espacios libres, en los diversos ámbitos a desarrollar, de acuerdo con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU.

En este sentido se han previsto los siguientes sistemas generales dotacionales de espacios libres y zonas verdes:

Denominación	Ubicación	Superficie m <sup>2</sup>	Adquisición suelo
SG.DV.01	Paseo Ermita	7.266	Existente
SG.DV.02	Caudilla	3.308	Existente
SG.DV.03	Paseo Ermita	5.688	SUB.06 (1.966) SUB.09 (2.370) Ayuntamiento (1.352)
SG.DV.04	Paseo Ermita	2.002	Ayuntamiento
SG.DV.SUB.01	SUB.01	4.433	SUB.01
SG.DV.SUB.02	SUB.02	1.181	SUB.02
SG.DV.SUB.03	SUB.03	1.000	SUB.03
SG.DV.SUB.04	SUB.04	3.427	SUB.04
SG.DV.SUB.05	SUB.05	1.290	SUB.05
SG.DV.SUB.07	SUB.07	3.925	SUB.07
SG.DV.SUB.08	SUB.08	3.629	SUB.08
SG.DV.SUB.10	SUB.10	2.495	SUB.10
SG.DV.SUB.11	SUB.11	3.409	SUB.11
SG.DV.SUB.12	SUB.12	3.110	SUB.12
SG.DV.SUB.13	SUB.13	967	SUB.13
SG.DV.SUB.14	SUB.14	6.285	SUB.14
SG.DV.SUB.15	SUB.15	2.640	SUB.15
SG.DV.SUB.19	SUB.19	5.008	SUB.19
SG.DV.SUB.20	SUB.20	961	SUB.20
SG.DV.SUB.21	SUB.21	653	SUB.21
Total SG.DV		62.677	



Esto quiere decir que la superficie de sistemas generales de espacios libres del POM (SG.DV) asciende a 62.677 m<sup>2</sup>. Todos estos SG están ubicados en el interior de los sectores salvo los correspondientes a los SUB.04, SUB.06 y SUB.09 que son exteriores.

4. En el presente POM se han previsto los siguientes sistemas generales de infraestructuras viarias de comunicaciones:

Tipo	Denominación	Superficie m <sup>2</sup>	Adquisición suelo
SG.DC.01	Vial estructurante	4.322	SUB.04
SG.DC.02	Vial estructurante	1.874	SUB.05
SG.DC.03	Vial estructurante	2.400	SUB.06
SG.DC.04	Vial estructurante	7.816	SUB.07
SG.DC.05	Vial estructurante	2.498	SUB.09
SG.DC.06	Vial estructurante	6.345	SUB.11
SG.DC.07A	Vial estructurante	979	UA.02
SG.DC.07B	Vial estructurante	1.445	Ayuntamiento
SG.DC.08	Vial estructurante	2.557	SUB.14
SG.DC.09	Vial estructurante	2.373	SUB.15
SG.DC.10	Vial estructurante	2.250	SUB.14
SG.DC.11	Vía de servicio	2.100	SUB.17
Total SG.DC		36.959	

Esto quiere decir que la superficie de sistemas generales de comunicaciones del POM (SG.DC) asciende a 36.959 m<sup>2</sup>.

5. 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:

Tipo	Denominación	Superficie m <sup>2</sup>	Adquisición suelo €	Costo ejecución €	Imputación económica
SG.DEIS.01	Cementerio Sto Domingo	4.018	Existente	-	Ayuntamiento
SG.DEIS.02	Cementerio Caudilla	1.080	Existente	-	Ayuntamiento
SG.DEIS.03	Ampliación depósitos de agua	3.323	Existente	500.000	Sectores SUB
SG.DEIS.04	Mejora red abastecimiento	-	Público	100.000	Sectores SUB
SG.DEIS.05A	EDAR	13.500	Existente	-	Sectores SUB
SG.DEIS.05B	Ampliación EDAR	-	Existente	900.000	Sectores SUB
SG DEIS.06	Colector a EDAR	1.250	Público	300.000	Sectores SUB
SG.DEIS.07	Pretratamiento pluviales	-	Público	100.000	Sectores SUB
SG.DC.07B	Vial estructurante	1.445	Existente	93.925	Ayuntamiento

La ampliación de la EDAR únicamente tiene un coste de ejecución de las obras, ya que no requiere aumento de la superficie del terreno.

6. 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. Plan Especial de Infraestructuras (OE)

Se deberá redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) que establezca que detalle 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 respectivos planeamientos de desarrollo. Este plan aparece recogido 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 es fundamental detallar el procedimiento para la obtención del suelo que permita la ejecución de las obras previstas, así como conocer el procedimiento de financiación de las mismas, con el fin de poder gestionar adecuadamente dichas previsiones.

Asimismo 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 el Plan Especial pueda describir con detalle las etapas que se prevén para la puesta en marcha de cada una de las acciones de urbanización.

Dentro de este último documento y como consecuencia de las propuestas del propio Plan Especial, 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 o unidades 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 debe sustituir al documento de evolución económica. 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 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

El Plan Especial de Infraestructuras 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 13. 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 14. Condiciones y tipos de bienes de dominio público (OE)

1. Comprende los Sistemas generales, entendiéndose 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 15. 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, 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 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 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 16. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público pecuario (OE).

En estos bienes es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

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

### Artículo 17. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público hidráulico (OE).

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 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 18. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público de las infraestructuras (OE).**

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

- \* Carreteras del Estado.
- \* Carreteras autonómicas.
- \* Carreteras provinciales.
- \* Caminos públicos.
- \* Ferrocarriles.
- \* Líneas eléctricas.
- \* Telecomunicaciones.

2. En las carreteras dependientes del Estado es de aplicación la normativa siguiente:

- \* 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 (BOE 23.09.1994).
- \* Real Decreto 2680/1985, de 9 de octubre, sobre Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 07.02.1985).
- \* Orden de 7 de febrero de 1986, por la que se establece la estructura y funciones de los Servicios Provinciales y Regionales del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (BOE 08.02.1986).
- \* Orden de 16 de diciembre de 1997 (BOE 24.01.1998), por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- \* Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto, por el que se adecuan a la Ley 30/92 las normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.
- \* Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre Delegación de competencias en el Ministerio de Fomento (BOE 25.07.2012).
- \* Normas complementarias de la 3.1-IC sobre trazado de autopistas. Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE del 9 de abril).
- \* Previsión de ampliación de autopistas y autovías. Ordenes Circulares 303/89T, de 28 de abril, 305/89P y P, de 20 de agosto, y 310/90 P y P, del 31 de mayo
- \* Medianas. Orden Circular 312/90 T y P, de 20 de agosto.
- \* Calzadas de servicio y accesos a zonas de servicio. Orden Circular 306/89 P y P, de 9 de septiembre (corregida en 25 de noviembre).

- \* Recomendaciones para el trazado de enlaces.
- \* Recomendaciones para el trazado de intersecciones.
- \* Áreas de servicio. Orden Circular 320/94 C y E.

3. 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 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).

4. 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 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).

5. 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 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).

6. En las líneas de ferrocarriles es de aplicación la normativa siguiente:

- \* Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).
- \* Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).
- \* Orden FOM/2230/2005, de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

7. 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.



8. En las líneas de telecomunicaciones en las vías públicas es de aplicación la normativa siguiente:
- \* Ley 9/2014, de 9 de mayo, 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 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).
  - \* Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 24.03.2010).
  - \* Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, por la que desarrolla el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación (BOE 05.05.2010).
9. 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 (OE).

### TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

#### SECCIÓN III. 1. CLASIFICACIÓN

##### Artículo 19. Clasificación y definición de usos (OE).

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

### SECCIÓN III. 2. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 20. 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 21. 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.

3. La anchura de cualquier pasillo deberá ser mayor de noventa (90) centímetros, y la anchura del vestíbulo mayor de ciento veinte (120) centímetros.

4. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta (80) centímetros en las viviendas unifamiliares y el establecido en el Código Técnico de la Edificación en las plurifamiliares.

5. 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.

6. Serán de aplicación también las condiciones que se han reseñado en los artículos anteriores de estas normas referentes a las alturas mínimas y máximas; condiciones de sótanos y semisótanos; patios de parcela; chimeneas; condiciones de las piezas habitables; instalaciones en viviendas; ascensores y escaleras.

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, 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) y DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

En aplicación de las mismas se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en esta normativa de accesibilidad, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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 podrá eximir del cumplimiento estricto de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, 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.

- No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

12. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y 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.

#### **Artículo 22. Licencia de primera utilización (OD)**

Se exigirá licencia de utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, con carácter previo a la utilización de cualquiera de ellas, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU.

Para ello exigirá que se hayan cumplido las condiciones anteriores de habitabilidad mínimas, exigiendo la presentación de los documentos o certificaciones finales de obra que acrediten tal aspecto, y el ajuste de la obra al proyecto aprobado. En caso contrario o de incumplimiento se podrá denegar la utilización de la construcción, debiéndose modificar o adaptar la obra realizada.

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 TERCARIO**

#### **Artículo 23. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos (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 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 podrá eximir del cumplimiento estricto de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, por acuerdo expreso del pleno del Ayuntamiento, y exclusivamente 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.

-No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

3. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y 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 y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.



Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

#### **Artículo 24. Compatibilidad de los usos terciarios (OD)**

1. Los usos terciarios se podrán ubicar agrupados en cualquier de sus situaciones en edificio completo destinado a dicho uso, 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.

2. 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. 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/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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

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

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

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

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

2. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (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).

#### **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. 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/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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

#### **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. 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/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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

1. Cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

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, 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

### **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, únicamente en el suelo 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. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y 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.

#### **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 substancias 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 1988).

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

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

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

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

### **SECCIÓN III.5. USO DOTACIONAL (D)**

#### **Artículo 35. Clases del uso dotacional (OE)**

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

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

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

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

\* Actividades de comunicaciones y transporte

\* Garajes en espacios públicos

\* Garajes en otras edificaciones

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

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 podrá eximir del cumplimiento estricto de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, por acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento, y exclusivamente 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.

– No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

#### **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, 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. 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, 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

2. Los aparcamientos hasta mil (1.000) 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.

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

4. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros. La altura libre de los aparcamientos de 2,20 metros.

5. Los garajes de más de mil (1.000) metros cuadrados dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.

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

7. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>/plaza) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora.

8. 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.

9. Cualquier garaje deberá contar con cinco (5) kilogramos de polvo seco polivalente por plaza de aparcamiento, en extintores móviles.

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

11. 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/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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

#### **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.

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, 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

1. Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:



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

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

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

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

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

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

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

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

- \* tratamiento de residuos sólidos
- \* tratamiento de residuos líquidos
- \* estaciones de servicio de suministro de carburantes
- \* cementerios

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

4. 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/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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

- \* centros escolares públicos
- \* centros escolares privados
- \* academias privadas de idiomas, música, baile...

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

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

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

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

6. Será de aplicación la Ley 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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



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

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

4. Será de aplicación la Ley 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

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

3. Será de aplicación la Ley 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

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

- \* usos asistenciales
- \* usos sanitarios
- \* residencias de ancianos
- \* centros geriátricos
- \* centros de drogodependencia
- \* edificaciones religiosas

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

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

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

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

6. Será de aplicación la Ley 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) y el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

### **TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

#### **SECCIÓN IV.1. DEFINICIONES**

#### **Artículo 46. Solar (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

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

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

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

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

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

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

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

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. En el presente POM la densidad poblacional se calcula a razón de 2,10 habitantes por vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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.

3. Las construcciones de nueva planta se deberán ajustar a las alineaciones marcadas en el POM, que se definirán concretamente en cada caso por los servicios técnicos municipales, atendiendo a los siguientes criterios:

\* Se ajustarán a la composición viaria cuando existan edificaciones catalogadas o de interés, o edificaciones con niveles de consolidación que no hagan viable conseguir la totalidad de la ampliación de la calle a corto plazo.

\* Se completarán los retranqueos de alineaciones iniciadas anteriormente, con el fin de regularizar la anchura de las calles donde se produzca.

\* Se evitará la aparición de medianerías vistas por menores retranqueos.

4. Como consecuencia de los ajustes de las alineaciones que pudieran resultar, se reconocerán los siguientes derechos a los propietarios:

\* La superficie del vial que sea necesario ceder como consecuencia de las nuevas alineaciones computará a efectos de edificabilidad.

\* En los casos que esa cesión sea superior al 10% de la superficie total de la parcela, el exceso sobre esta base computará el doble a efectos de edificabilidad.

**Artículo 53. Parcela mínima (OD)**

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

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

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

**Artículo 55. Rasantes (OD)**

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

**Artículo 56. Alturas (OD)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 59. Edificabilidad (OE)**

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

**Artículo 60. Patios (OD)**

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

**Artículo 61. Pieza habitable (OD)**

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

**Artículo 62. Planta baja (OD)**

Es la planta inferior del edificio cuya cota 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 TRLOAU 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 metro y medio medido desde la cara superior del forjado de planta baja.

Se contabilizarán como dos plantas aquellas que tengan una altura libre superior a 4,80 metros 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 en cualquiera de sus plantas. Serán de doscientos cincuenta (250) centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos veinte (320) centímetros.

3. Para los usos bajo rasante destinados a aparcamientos, almacenes y trasteros la altura mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

4. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

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.

6. 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.

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.

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45º) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) del último forjado. No se permiten mansardas.

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 cuarenta y cinco (45) 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. Las antenas parabólicas deberán tener autorización especial del Ayuntamiento.

6. No se permite la formación de mansardas en las cubiertas, debiendo ser continuos los faldones entre el alero y la cumbrera, salvo en las edificaciones industriales.

#### **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 2,20 metros, 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 cinco (-5,00) metros bajo rasante de la acera o terreno.

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros a la cara superior 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.

5. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

#### **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.

b) En el caso de parcelas con usos industriales o dotacionales.

c) En el caso de edificaciones catalogadas.

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

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

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

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

6. En el caso de que en una manzana se proponga la apertura de un nuevo vial, los fondos de las manzanas resultantes se determinarán desde la nueva alineación que se cree. Para ello será necesaria la creación de una nueva unidad de actuación en suelo urbano con la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, debiendo presentarse un Plan Especial de Reforma Interior en el que se definan las cesiones como consecuencia del incremento de aprovechamiento que se produzca.

#### **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 como mínimo un (1) metro por encima de la cumbre, debiendo tener una superficie mínima de 70x70 cm. de medidas interiores, cuando se trate de conductos distintos de los de ventilación forzada (shunt o similares).

3. Se permitirán igualmente chimeneas prefabricadas del tipo shunt o similares, debiendo tener en la coronación un aspirador estático.

4. 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 permitirán cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación oficial.

2. Se permiten miradores acristalados, contruidos como elementos de carpintería, con un ancho máximo de un metro y medio (1,50), y un vuelo inferior a cincuenta (50) centímetros, o al ancho de la acera.

3. La altura vertical desde la acera a la cara inferior de dicho elemento deberá ser superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el 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 siguientes instalaciones:

\* Agua corriente potable.

\* Red de desagüe.

\* Energía eléctrica.

\* Red de telecomunicaciones.

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. Cualquier vivienda deberá ajustarse a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en especial el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE).

7. En las viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial se deberá cumplir con la legislación sectorial al respecto.

#### **Artículo 80. Ascensores (OD)**

1. Se deberá cumplir con el 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, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

2. 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.

3. 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).

**Artículo 84. Accesibilidad (OE)**

1. 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.

2. Asimismo se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007 de 290 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.

3. Serán de aplicación las condiciones que al respecto se encuentran establecidas en el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación (CTE).

**SECCIÓN IV.3. CONDICIONES TIPOLÓGICAS****Artículo 85. Tipologías de edificios (OE)**

En estas Normas Urbanísticas se incluyen diversas tipologías para su aplicación en cada una de las zonas u ordenanzas.

En aplicación de lo determinado en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento existen tres tipologías, que se recogen en el cuadro siguiente:

Tipología	Categorías
EAV. ALINEADA A VIAL	EMC. MANZANA CERRADA
	EMA. MANZANA ABIERTA
EA. AISLADA	EAE. AISLADA EXENTA
	EAA. AISLADA ADOSADA
ETE. TIPOLÓGICA 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:

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

\* Edificación Aislada Adosada (EM): 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 mantener la superficie construida de la construcción existente, atendiendo a las determinaciones del nivel de protección establecido en el Catálogo.

\* En el caso en el que, tras aplicar la ordenanza particular que establece este POM, se pueda ampliar la edificación se deberá redactar un Estudio de Detalle en el que ese justifique la integración de las nuevas edificaciones.

\* En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, la nueva edificación deberá adosarse a ellas de manera que no queden al descubierto, sin que se creen además nuevas medianerías vistas.



#### SECCIÓN IV. 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

##### **Artículo 89. Fachadas y cubiertas: Condiciones generales (OD)**

1. Dentro del casco urbano consolidado actual se deberán mantener los materiales de fachada tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados o encalados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era o tejar con aparejo tradicional y los sillares de piedra.

2. Dentro del citado conjunto los módulos formales de las fachadas deberán mantener la organización de los tipos existentes. En este sentido se ordenarán las fachadas con huecos que tengan proporción vertical mínima de 1/1,25 (ancho/alto).

3. Quedan prohibidos en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillo blancos o los de dos colores.

4. Todas las construcciones se cubrirán con cubiertas inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Se exceptúan las edificaciones industriales exteriores al conjunto urbano. Las edificaciones deberán ir cubiertas preferentemente con teja curva permitiéndose otros materiales en las naves y almacenes exteriores al conjunto urbano.

5. En las zonas exteriores del caso urbano se permiten las terrazas, siempre que no superen el cincuenta por ciento (50%) de la ocupación del edificio.

6. 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.

7. 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)**

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:

1. 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.

2. 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.

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

4. 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).

5. 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.

6. 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).

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

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

**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 dos metros y medio (2,50), 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 (Acolín).
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 (Diphenylhidrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinu-clears (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.



46. Nitrobenzeno.
  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
Cloro Cl <sub>2</sub>	1
Sulfídrico 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 µScm <sup>-1</sup>
Sólidos en suspensión	1.000 mg L <sup>-1</sup>
Aceites y grasas	100 mg L <sup>-1</sup>
DBBO5	1.000 mg L <sup>-1</sup>
DQO	1.750 mg L <sup>-1</sup>
Aluminio	20 mg L <sup>-1</sup>
Arsenico	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 hexavalente	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>
Niquel	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)**

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

#### **101.1. Residuos urbanos**

Con respecto a la producción de residuos urbanos y asimilables a urbanos, estos son todos aquellos producidos en los domicilios de particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que no tengan la cualificación peligrosa y que por su naturaleza y composición puedan asimilarse a los producidos en anteriores lugares o actividades. En el caso de los edificios, según establece el Código Técnico de la Edificación, dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen a dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

Para reducir el impacto paisajístico, así como la generación de olores y plagas, se propone la implantación de contenedores de recogida selectiva soterrados. Para un buen diseño de recogida y tratamiento de las basuras es necesario tener en cuenta las variaciones según los días y las épocas del año.

Además, el planeamiento de desarrollo deberá adaptarse a las previsiones establecidas en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha y conseguir los objetivos marcados en este. El modelo de gestión de residuos propuesto por el Plan propone un sistema de recogida básico fundamentado en los siguientes elementos principales:

\* Ubicación de un doble contenedor de acera para la recogida selectiva de la fracción orgánica de los residuos, que irá en uno de los contenedores, mientras que en el otro irá emplazado el resto de residuos a excepción de los siguientes: papel-cartón, vidrio y los que se han definido como residuos urbanos especiales (RUE).

\* En los Sectores de suelo urbanizable previstos en el POM se deberán contemplar lugares de acogida de los residuos urbanos. Estos contenedores forman parte del mobiliario urbano. El espacio necesario que se deberá proyectar una vez se lleve a cabo la planificación de estos nuevos sectores para los contenedores de acera es de 1/75 hab (restos): 2 m<sup>2</sup> y para esta área de aportación 1/500 hab. (p/c vidrio y envases): 10 m<sup>2</sup>.

#### **101.2. Residuos peligrosos**

Se consideran residuos peligrosos todos aquellos que figuren en la lista comunitaria de residuos peligrosos incluida en el anejo 2 del Real Decreto 952/1997, así como los recipientes y envases que los han contenido. También puede entenderse por residuo peligroso aquel derivado de un proceso de fabricación, transformación, utilización, consumo o, limpieza, que contiene componentes que pueden perjudicar la salud humana y/o al Medio Ambiente, y cuyo poseedor lo destina al abandono o tiene la necesidad de desprenderse por no ser objeto directo de sus procesos productivos.

En el caso de estos residuos los productores de estos mismos deberán inscribirse en el correspondiente registro, así como identificar correctamente el residuo generado y llevar a cabo el almacenamiento del mismo de forma apropiada hasta la entrega al correspondiente gestor.

#### **101.3. Residuos de construcción y demolición**

Se consideran residuos de la Construcción y demolición aquellos incluidos en el código 17 de la Lista Europea de Residuos que no tiene la consideración de peligroso. Así, se contempla tanto los residuos procedentes de labores de construcción, demolición, construcción y reforma de edificaciones particulares y obras municipales, como aquellos residuos que de forma habitual acompañan a estos con independencia de su gestión posterior.

En cuanto al tratamiento de estos, será necesario adoptar las siguientes determinaciones:

\* En primer término la identificación de los mismos, debiendo estar separados en fracciones. Para ello, previamente se deberán eliminar previamente los elementos desmontables y/o peligrosos.

\* Se deberá determinar la posibilidad de reutilización de los materiales desechados, bien en la misma obra o en emplazamientos externos.

\* Previsión de las operaciones de valoración in situ de los residuos generados, esto es, determinar el destino de la reutilización de los materiales desechados. En caso de que no se prevea la reutilización o la utilización en emplazamientos externos serán transportados a vertedero autorizado.

En cualquier caso, se promoverá la reutilización de materiales de deshechos en las nuevas urbanizaciones.

### **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 cumbre del edificio.

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

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 p <sub>als</sub>
Máxima profundidad elemento generador	< 30
Límite recinto donde esta elemento generador	< 17
Fuera de recinto, en la vía pública	< 5

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

El presente POM cumple con el informe del Director General de Evaluación Ambiental, emitido el 8 de septiembre de 2010, así como con el informe emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente de 28 de marzo de 2017.

En este documento de normas se han incluido las observaciones recogidas en la Resolución de 21 de marzo de 2018 por la que se emite el Informe Ambiental Estratégico de la presente modificación puntual, según el expediente PLA-SC-17-0391. En este sentido se han corregido los artículos 131, 132 y 133 de estas normas.

#### Artículo 106. Otras medidas ambientales

1. Asimismo se deben tener presentes otras medidas de carácter general:

\* En cualquier documento de desarrollo del POM se deberán establecer las medidas que minimicen el consumo de agua, como la reutilización del agua residual producida (en procesos industriales o para el riego de zonas verdes), elementos reductores del caudal en elementos de baños, etc.

\* 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.

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

2. De acuerdo con el informe del Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de la Dirección Provincial de Toledo se efectúan las siguientes observaciones:

\* Pueden existir en las edificaciones especies protegidas como: nidos de cigüeña común, cernícalo primilla, golondrinas, vencejos, murciélagos, etc, en especial en los edificios que requieren protección desde un punto de vista patrimonial o arquitectónico.

\* Cuando pueda producirse una afección a las especies anteriores, las actuaciones de demolición o restauración requieren la consulta previa a la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura, para valorar sus efectos y plantear medidas preventivas o correctoras en la licencia o autorización, todo ello de acuerdo con los artículos 77 y siguientes de la Ley 9/1999.

### TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

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

##### Artículo 107. Ordenanzas

1. Se prevén nueve (9) ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas, que se incluyen individualmente, se refieren a las diversas zonas de suelo del presente POM y son las siguientes:

- \* Zona 1. Casco antiguo.
- \* Zona 2. Ensanche residencial.
- \* Zona 3. Residencial baja densidad.
- \* Zona 4. Industrial.
- \* Zona 5. Dotacional de Equipamiento.
- \* Zona 6. Dotacional de Zona verde.
- \* Zona 7. Dotacional de Comunicaciones: Red viaria.
- \* Zona 8. Dotacional de Infraestructuras.
- \* Zona 9. 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 en la sección V.3 de estas normas urbanísticas.

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

5. La ZOU.01, que corresponde con la zona central del núcleo urbano de Santo Domingo, es una zona de suelo urbano, que cuenta con zonas consolidadas salvo aquellos inmuebles en los que el planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, los cuales quedan adscritos al urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, y se les aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

La altura máxima permitida en la zona de aplicación de la ordenanza 1 es de tres plantas si bien se limita a las calles de mayor anchura como se reseña en la ordenanza; en el resto de las calles se establece con dos plantas.

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA

### ORDENANZA 1. ZONA CASCO ANTIGUO

#### Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las ZOU.01 Santo Domingo y ZOU.02 Caudilla

(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.

Se propone que la ordenanza se divida en tres grados:

\* El grado 1º se destinará al suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Santo Domingo.

\* El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.

\* El grado 3º se destinará al suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Caudilla y en algunas manzanas del casco urbano de Santo Domingo con uso residencial unifamiliar.

(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 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, 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 (OE)	150 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MÁXIMA (OD)	100% en parcelas inferiores a 150 m <sup>2</sup> . 80% en los restantes casos, o la existente en caso de ser mayor
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	100 viviendas por hectárea
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	Grado 1º y 2º: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho. Grado 1º, 2º y 3º: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calles menores de 12 metros de ancho
ALTURA MÁXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
EDIFICABILIDAD (OE)	Grado 1º y 2º. 1,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. Grado 3º. 1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO (OD)	20 metros.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGÍA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP
	Residencial Unifamiliar RU



USOS COMPATIBLES (OE)		
RESIDENCIAL		Unifamiliar (RU), Plurifamiliar (RP), Comunitario (RC), Protección Pública (VP).
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.
ALMACENAJE	IA	En planta baja.
GARAJE	DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
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.
ADMINISTRAT	DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO	DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS (OD)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los no contemplados anteriormente</li> <li>2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes</li> <li>3. Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.</li> </ol>

FORMA DE ACTUACIÓN (OE)	
Suelo urbano consolidado (SUC)	Grados 1º y 3º. Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.
Suelo urbano no consolidado (SUNC)	Grado 2º. 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, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> <li>2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.</li> <li>3. 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.</li> </ol>

EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (OD)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.</li> <li>2. Las fachadas podrán ser de mampostería, fábrica de ladrillo de tejar, encalado y revoco, según cada caso.</li> <li>3. Los huecos de las fachadas deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.</li> <li>4. Cubiertas inclinadas de teja curva. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.</li> <li>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 Comisión Provincial de Patrimonio correspondiente antes de su otorgamiento.</li> <li>6. En las edificaciones situadas en los ámbitos de protección se deberán efectuar los correspondientes estudios históricos o arqueológicos de acuerdo con la Ley de Patrimonio.</li> <li>7. Las edificaciones catalogadas deberán cumplir asimismo las determinaciones establecidas en el anexo correspondiente con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.</li> <li>8. Será obligatorio realizar estudios arqueológicos previos a cualquier actuación en los ámbitos de protección o prevención según se establece en la Carta Arqueológica.</li> </ol>



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA**  
**ORDENANZA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL**

**Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de la ZOU.03 Unidades de Actuación**

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MÍNIMA (OE)	150 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MÁXIMA (OD)	80%
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	80 viviendas por hectárea en la UA.02 50 viviendas por hectárea en las UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06
ALTURA MAX. S/ RASANTE (OD)	RP. 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calles menores de 12 metros de ancho. RU. y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
ALTURA MAX. B/ RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
EDIFICABILIDAD EN UA (OE)	0,44 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en la unidad UA.06. 0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en la unidad UA.01 y UA.05. 0,55 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en la unidad UA.04. 0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en la unidad UA.02.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en las parcelas RU. 3,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en las parcelas RP.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.
<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)</b>	
TIPOLOGÍA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA, aislada exenta EAE o aislada adosada EAA.
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía
<b>USO MAYORITARIO (OE)</b>	
USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP en las unidades UA.01, UA.02 y UA.06 Residencial Unifamiliar RU en las unidades UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06 Residencial de protección VP en todas las unidades
<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>	
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU), Plurifamiliar (RP), Comunitario (RC), Protección pública (VP).
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.
ALMACENAJE IA	En planta baja.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
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.
ADMINISTRAT DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los no contemplados anteriormente</li> <li>2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes</li> <li>3. Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.</li> </ol>	
<b>FORMA DE ACTUACIÓN (OD)</b>	
SOLAR	Directamente con urbanización de la zona de afección.
UNIDADES	Programa Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU y determinaciones de las fichas.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> <li>2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.</li> </ol>	



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA**  
**ORDENANZA 3. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD**

**Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de la ZOU.05. Sectores de suelo urbanizable**

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MÍNIMA (OE)	150 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MÁXIMA (OD)	80% en los restantes casos, o la existente en caso de ser mayor
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	40 viviendas por hectárea
ALTURA MAX. S/RASANTE (OD)	RP. 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calles menores de 12 metros de ancho. RU. y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
ALTURA MAX. B/RASANTE (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
EDIFICABILIDAD EN SUB (OE)	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en el SUB.11. 0,48 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en el SUB.07. 0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en el resto de los sectores.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en las parcelas RU. 3,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s. en las parcelas RP.
RETRANQUEOS (OD)	No se establecen.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.
<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)</b>	
TIPOLOGÍA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA, aislada exenta EAE o aislada adosada EAA.
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía
<b>USO MAYORITARIO (OE)</b>	
USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP en SUB.04 y SUB.21 Residencial Unifamiliar RU en todos los sectores Residencial de protección VP en todos los sectores
<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>	
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU), Plurifamiliar (RP), Comunitario (RC), Protección pública (VP).
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.
ALMACENAJE IA	En planta baja.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
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.
ADMINISTRAT DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
El uso terciario, no podrá superar el 5% del aprovechamiento total del sector.	
<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los no contemplados anteriormente</li> <li>2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes</li> <li>3. Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.</li> </ol>	
<b>FORMA DE ACTUACIÓN (OD)</b>	
SOLAR	Directamente con urbanización de la zona de afección.
UNIDADES	Programa Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 LOTAU y determinaciones de las fichas.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> <li>2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.</li> </ol>	



## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA

## ORDENANZA 4. ZONA INDUSTRIAL (I)

**Ámbito de aplicación. En el suelo urbano en el ámbito ZOU.06 (aunque existen algunos terrenos de esta ZOU.06 en los que se aplica también la ordenanza 9), y en los sectores urbanizables de la ZOU.08**

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MÍNIMA (OE)	250 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MÁXIMA (OD)	90% en parcelas entre 250 y 500 m <sup>2</sup> 80% en parcelas superiores a 500 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	2 plantas, equivalente a 10,00 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 BAJO RASANTE (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD EN SUB (OE)	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie del sector en ZOU.08.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s en las parcelas de la ZOU.06 1,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s en las parcelas de la ZOU.08
RETRANQUEOS (OD)	No se establecen.
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGÍA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA, aislada exenta EAE o aislada adosada EAA.
CARÁCTER PRINCIPAL	Industrial, Artesanía y almacenes

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	Industrial I
USO PORMENORIZADO	Industrial Productivo IP Industrial Almacenaje IA

USOS COMPATIBLES (OD)	
RESIDENCIAL	Vinculada a la Industria con menos de 100 m <sup>2</sup> construidos.
COMERCIAL TC	Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total, o en edificio completo
HOTELERO TH	En edificio completo.
OFICINAS TO	Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total.
RECREATIVO TR	En planta baja, o en edificio completo.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
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.
ADMINISTRAT DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

En la ZOU.08 el uso terciario, no podrá superar el 25% del aprovechamiento total del sector.

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente. Quedan excluidas del uso industrial las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), y en cualquier caso las siguientes:	
- Tratamiento de basuras	
- Tratamiento de depósito de residuos de matadero y en general todos los desperdicios de animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.	
- Extracción y tratamiento de grasas animales.	
- Aprovechamiento de residuos o pescados.	
- Depósito o secado de pieles frescas y cuero	
- Industrias de gases nocivos.	
- Explosivos	

FORMA DE ACTUACIÓN (OD)	
SOLAR	Directamente con urbanización de la zona de afección.
UNIDADES	Programa Actuación Urbanizadora, 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.	



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA**

**ORDENANZA 5. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE)**

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>		
PARCELA MÍNIMA (OE)	No se establece	
OCUPACION MÁXIMA (OD)	100%	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	3 plantas, equivalente a 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.	
ALTURA MAX.B/RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s en el uso dotacional privado. No se limita en el uso dotacional público.	
RETRANQUEOS (OD)	No se establece	
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros.	
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.	
APARCAMIENTOS (OE)	Una plaza por cada 200 m <sup>2</sup> construidos	
<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)</b>		
TIPOLOGÍA	Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA Edificación tipológica específica ETE	
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento y dotaciones de carácter público	
<b>USO GLOBAL (OE)</b>		
Dotacional de Equipamiento (DE)		
Uso pormenorizado	GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
	EDUCATIVO DEDU	En plantas baja altas o en edificio completo.
	CULTURAL D-CU-DE	En plantas baja altas o en edificio completo.
	ADMINISTRAT DAI	En plantas baja altas o en edificio completo.
	SANITARIO DSA	En plantas baja altas o en edificio completo.
	Infraestructuras DEIS	Bajo y sobre rasante.
<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial	Vinculada al equipamiento con menos de 100 m <sup>2</sup> construidos.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja y en plantas altas.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Garaje (DC)	Garaje (DC)
<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>		
Los usos residenciales y los usos industriales productivos (IP)		
<b>FORMA DE ACTUACIÓN (OD)</b>		
Solar	Directamente en los suelos calificados para ello.	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)</b>		
Las condiciones estéticas de carácter general del POM		
<b>EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN (OD)</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM.</li> <li>2. Fachadas de mampostería, encalado y revoco.</li> <li>3. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.</li> <li>4. Cubiertas inclinadas de teja curva. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.</li> <li>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 Comisión Provincial de Patrimonio correspondiente antes de su otorgamiento.</li> </ol>		



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA**  
**ORDENANZA 6. 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. Los itinerarios peatonales en las zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.1.1 del anexo del citado Código.

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>		
PARCELA MÍNIMA (OD)	No se establece	
OCUPACION MÁXIMA (OD)	No se establece	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.	
ALTURA MÁXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse la inferior a aparcamiento.	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	No se establece	
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (OE)	Se permite como máximo la construcción de una edificación con 16 m <sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m <sup>2</sup> de zona verde.	
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.	
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.	
APARCAMIENTOS (OE)	No se establece	
<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)</b>		
TIPOLOGÍA	Edificación tipológica específica ETE	
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.	
<b>USO GLOBAL (OE)</b>		
Dotacional de Zonas verdes (DV)		
<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
Uso global	Uso pormenorizado	
Terciario (T)	Comercial (TC)	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup> .
	Recreativo (TR)	Al aire libre sin construcción alguna. Se permiten los usos para ferias y festejos, con carácter no permanente.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	Bajo rasante y con carácter público.
Dotacional de equipamiento (DE)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo rasante
	Educativo (DEDU)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Cultural (D-CU-DE)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Administrativo (DAI)	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup>
Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.	
<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>		
Cualquier uso residencial, o industrial.		
<b>FORMA DE ACTUACIÓN (OD)</b>		
No se establece		
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD)</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> <li>Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.</li> <li>Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.</li> <li>Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994, de accesibilidad y eliminación de barrera, 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.</li> </ol>		



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA**  
**ORDENANZA 7. 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.

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>		
PARCELA MÍNIMA (OD)	No se establece	
OCUPACION MÁXIMA (OD)	No se establece	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.	
ALTURA MÁXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse ambas plantas a aparcamiento.	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	No se establece.	
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.	
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.	
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.	
APARCAMIENTOS (OE)	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público	
<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)</b>		
TIPOLOGÍA	Edificación tipológica específica ETE	
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.	
<b>USO GLOBAL (OE)</b>		
Dotacional de Comunicaciones (DC)		
<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>		
Uso global	Uso pormenorizado	
Terciario (T)	Comercial (TC)	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup> .
	Recreativo (TR)	Al aire libre sin construcción alguna.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	Bajo rasante y con carácter público.
Dotacional de equipamiento (DE)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante rasante
	Cultural (D-CU-DE)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Administrativo (DAI)	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup>
	Zonas verdes (DV)	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.	
<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>		
Cualquier uso residencial o industrial.		
<b>FORMA DE ACTUACIÓN (OD)</b>		
No se establece		
El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico		
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD)</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> <li>Se deberá establecer un mobiliario urbano específico para el conjunto monumental.</li> <li>Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.</li> <li>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.</li> </ol>		



## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA

## ORDENANZA 8. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (DEIS)

CONDICIONES DE VOLUMEN		
PARCELA MÍNIMA (OD)	No se establece	
OCUPACION MÁXIMA (OD)	No se establece	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.	
ALTURA MÁXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse exclusivamente al uso de infraestructuras.	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	No se establece.	
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.	
FRENTE 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)		
TIPOLOGÍA	Edificación tipológica específica ETE	
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios	
USO GLOBAL (OE)		
Dotacional de Infraestructuras (DEIS).		
USOS COMPATIBLES (OD)		
Uso global	Uso pormenorizado	
Dotacional de equipamiento (DE)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle
USOS PROHIBIDOS (OD)		
Cualquier uso residencial, terciario o industrial.		
FORMA DE ACTUACIÓN (OD)		
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 3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización. 3. Se deberá establecer un mobiliario urbano específico para el conjunto monumental. 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.		



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA**  
**ORDENANZA 9. TERCARIO**

**Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito urbano de la ZOU.04, y en el sector de la ZOU.07 y en algunos terrenos de la ZOU.06 (aunque en esta mayoritariamente se aplica la Ordenanza 4)**

<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
PARCELA MÍNIMA (OE)	500 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MÁXIMA (OD)	80%
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	Uso global terciario
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura al alero.
ALTURA MÁXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse la inferior a aparcamiento.
EDIFICABILIDAD EN UA (OE)	0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie de la unidad o sector.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s sobre superficie de parcela.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.
<b>TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)</b>	
TIPOLOGÍA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA, aislada exenta EAE o aislada adosada EAA.
CARÁCTER PRINCIPAL	Terciario, comercial, oficinas, hotelero o recreativo. Compatible con dotaciones y equipamientos públicos y privados Compatible con industrial en suelo urbanizable
<b>USO MAYORITARIO (OE)</b>	
USO GLOBAL	Terciario T
USO PORMENORIZADO	Terciario Comercial TC Terciario Oficinas TO Terciario Hotelero TH Terciario Recreativo TR
<b>USOS COMPATIBLES (OD)</b>	
RESIDENCIAL	Se permite una vivienda para el propietario o vigilante de superficie inferior a 150 m <sup>2</sup> construidos por parcela de uso terciario.
ALMACENAJE IA	En planta baja o en edificio completo.
PRODUCTIVO IP	En edificio completo.
INDUSTRIAL I	Estaciones de servicio.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
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.
ADMINISTRAT DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
SANITARIO DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
<b>USOS PROHIBIDOS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Residencial parcela, salvo la indicada.</li> <li>Los no contemplados anteriormente.</li> <li>Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.</li> </ol>	
<b>FORMA DE ACTUACIÓN (OD)</b>	
SOLAR	Directamente con urbanización de la zona de afección.
UNIDADES	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 LOTAU y determinaciones de las fichas.
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones estéticas de carácter general del POM</li> <li>Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.</li> </ol>	



## SECCIÓN V.2. CONDICIONES DE LAS ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

### Artículo 108. Áreas remitidas de planeamiento anterior (OE).

En el municipio no existen Normas Subsidiarias Municipales, por lo que no existe ningún ámbito incorporado de planeamiento.

### Artículo 109. Planeamiento aprobado o en tramitación (OE).

En el municipio no existe ningún ámbito con planeamiento aprobado y con urbanización ejecutada. En el municipio no existe ningún ámbito con planeamiento aprobado y con urbanización pendiente de ejecutar. En el municipio no existe ningún ámbito con planeamiento aprobado inicialmente y que esté pendiente de la aprobación definitiva.

## SECCIÓN V.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Artículo 110. Suelo urbano por incremento de aprovechamiento (OE)

1. Existen inmuebles adscritos a este tipo de suelo en la ZOU.01. En estos suelos, 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 dicho coeficiente en razón de 1 m<sup>2</sup>c/1 m<sup>2</sup>s.

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

3. En Este tipo de suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, no procede la delimitación de áreas de reparto (AR), constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

### Artículo 111. Unidades de Actuación en suelo urbano (OE)

1. Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido seis (6) unidades de actuación, de las que cinco (5) son de uso residencial y una (1) es de uso terciario:

UA	Superficie m <sup>2</sup>	Uso
UA.01	8.501	RU+RP
UA.02	3.914	RP
UA.03	14.190	TC
UA.04	9.190	RU
UA.05	15.900	RU
UA.06	21.423	RU+RP
Total	73.118	

2. 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.

3. 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.

4. Las unidades UA.01, UA.04, UA.05 y UA.06 son discontinuas.

5. Las determinaciones básicas de las unidades de actuación residenciales son:

UA	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG. DC m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	Uso
UA.01	8.501	8.501	0	0	0,50	8.501	4.250	1.395	305	RU+RP
UA.02	3.914	3.914	0	979	0,80	2.935	2.348	0	893	RP
UA.04	9.190	9.190	0	0	0,55	9.190	5.054	1.795	150	RU
UA.05	15.900	15.900	0	0	0,50	15.900	7.950	2.000	1.180	RU
UA.06	21.423	21.423	0	0	0,44	21.423	9.426	3.500	591	RU+RP
Total	58.928	58.928	0	979		57.949	29.028	8.690	3.119	

UA	RU m <sup>2</sup>	RP m <sup>2</sup>	VP-RU m <sup>2</sup>	VP-RP m <sup>2</sup>	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR
UA.01	2.975	0	0	1.275	4.399	0,5175	50	43	22	2
UA.02	0	1.644	0	704	2.430	0,6209	80	23	12	1
UA.04	3.537	0	1.517	0	5.231	0,5693	50	46	26	2
UA.05	5.565	0	2.385	0	8.228	0,5175	50	79	40	2
UA.06	6.599	0	0	2.827	9.756	0,4554	50	107	48	2
Total	18.676	1.644	3.902	4.806	30.044	0,5098		298	148	9

D. Densidad de viviendas por hectárea

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público

PMR. Número de plazas destinadas a personas con la movilidad reducida



6. Las determinaciones básicas de la unidad de actuación terciaria son:

UA	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG.DC m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	Uso
UA.03	14.190	14.190	0	0	0,60	14.190	8.514	1.420	710	TC

UA	TC m <sup>2</sup>	Ua	AT	Nº viv.	P	PMR
UA.03	8.514	9.840	0,6300	0	22	2

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público

PMR. Número de plazas destinadas a personas con la movilidad reducida

### 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 será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente según establece en el artículo 14.2.c) TRLOTAU.

2. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial materializable en el ámbito.

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, y a través de los 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 que se encuentra reseñado, en las unidades centrales, 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 únicamente en el Programa de Actuación Urbanizadora a través de la redacción del plan espacial.

9. En aquellas unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y 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. En tal sentido se considera que las construcciones actuales que cuenten con usos agropecuarios quedan fuera de ordenación a tales efectos. El resto de las construcciones existentes dentro de las citadas unidades se deberán regularizar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

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, así como con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo



a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código.

De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) 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.

14. 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 en concreto, se 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.

De igual forma se deberá cumplir 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.

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.

De igual forma se deberá cumplir 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.

16. Las unidades de actuación 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, que establece lo siguiente:

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento.

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.

#### 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	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

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 5% 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)

En el presente Plan de Ordenación Municipal no se ha previsto ninguna zona remitida a reforma interior, según establece el artículo 45.3.A) a) del TRLOTAU.

En el POM no se establece realizar operaciones de renovación urbana o gestionar áreas de rehabilitación preferente, por lo que no se establecen Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano.

### SECCIÓN V.4. REGULACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

#### Artículo 115. Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos (OE)

1. Los edificios que se indican en el presente POM y que se recogen en el Catálogo de Bienes del mismo, así como en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, estarán 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, 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 Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo, dependiente de la Consejería competente en materia de protección del 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. Dentro del suelo urbanizable se han establecido 21 sectores, de los que 17 son de uso residencial, 1 es de uso terciario y 3 son de uso industrial. Dentro de estos sectores se efectúan las siguientes observaciones:

\* Se ha establecido la ordenación detallada de los sectores 01, 02, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19 y 20.

\* No se ha establecido la ordenación detallada en los sectores 03, 04, 06, 16, 18 y 21.

\* Los sectores residenciales 04, 06 y 09 tienen los sistemas generales de zonas verdes adscritos en el exterior de los mismos conformando dos zonas ubicadas junto al paseo de la Ermita.

\* Los sectores 04, 05, 06, 07, 09, 11, 14 y 15 cuentan con sistemas generales de comunicaciones que conforman el vial estructurante previsto en el POM, que corresponde con una vía en anillo que rodee todo el casco urbano de sureste a noroeste y permita vertebrar, en torno a este vial, las distintas actuaciones.

\* El sector 17, de uso industrial, cuenta con un sistema general de comunicaciones que conforma la vía de servicio paralela a la carretera actual.

\* El sector 03, de uso terciario, cuenta con un sistema general de espacios libres, que deberá ubicarse en el enlace de las carreteras.

\* En el sector 04 se ha establecido que el 50% del aprovechamiento residencial libre (RU+RP) sea plurifamiliar, siendo el resto unifamiliar.

\* En el sector 21 se ha establecido que el 50% del aprovechamiento residencial libre (RU+RP) sea plurifamiliar, siendo el resto unifamiliar.

\* De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas aun régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial materializable en el sector.

\* Debido a la topografía escasamente compleja que presenta todos los ámbitos de actuación, no ha sido difícil tratar de generar viales tanto rodados como peatonales en los que no se superen pendientes del 6%.

\* El POM establece aproximadamente las cargas que deben asumir los sectores de suelo urbanizable, y la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) en el que se efectúe 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.

\* El sector SUB.21 está afectado, por aplicación del Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005, por el que se modifica el Decreto 72/1999, de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria, por la cercanía del cementerio, por lo que su ordenación estará condicionada considerablemente, en particular, en la zona de protección de 50 metros, en la que no se podrán ubicar ningún tipo de construcciones residenciales.

2. 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. Todos ellos son interiores salvo en los sectores 04, 06 y 09 que los sistemas generales de espacios libres son exteriores a los mismos.

3. Las determinaciones urbanísticas de los sectores se detallan en las fichas particularizadas de cada uno de los sectores.

4. Las determinaciones básicas de los sectores de uso residencial son:



SUB	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG.DC m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	Uso
01	70.112	70.112	4.433	0	0,45	65.678	29.555	6.674	5.962	RU
02	18.024	18.024	1.181	0	0,45	16.843	7.579	1.685	1.515	RU
04	55.814	59.241	3.427	4.322	0,45	51.492	23.171	5.149	4.634	RU-RP
05	21.390	21.390	1.290	1.874	0,45	18.226	8.201	1.950	1.720	RU
06	30.668	32.634	1.966	2.400	0,45	28.268	12.720	2.827	2.544	RU
07	66.269	66.269	3.925	7.816	0,48	54.528	26.173	5.615	5.242	RU
08	57.334	57.334	3.629	0	0,45	53.705	24.167	6.302	4.841	RU
09	35.105	37.475	2.370	2.498	0,45	32.607	14.673	4.267	3.155	RU
10	38.818	38.818	2.495	0	0,45	36.323	16.345	3.635	3.275	RU
11	52.908	52.908	3.409	6.345	0,50	43.154	21.577	4.343	4.418	RU
12	48.943	48.943	3.110	0	0,45	45.833	20.624	4.595	4.145	RU
13	15.292	15.292	967	0	0,45	14.325	6.446	1.460	1.290	RU
14	104.150	104.150	6.285	4.807	0,45	93.058	41.876	9.442	8.800	RU
15	44.040	44.040	2.640	2.373	0,45	39.027	17.562	4.237	3.520	RU
19	78.840	78.840	5.008	0	0,45	73.832	33.224	7.384	6.645	RU
20	15.030	15.030	961	0	0,45	14.069	6.331	1.428	1.266	RU
21	10.323	10.323	653	0	0,45	9.670	4.351	967	870	RU-RP
Total	763.060	770.823	47.749	32.435		690.638	314.575	71.960	63.842	

SUB	RU m <sup>2</sup>	RP m <sup>2</sup>	VP m <sup>2</sup>	Ua	AT	% SG	D Viv/ha	Nº Viv.	P	PMR
01	20.688	0	8.867	30.590	0,4363	8,0804	40	263	200	10
02	5.305	0	2.274	7.845	0,4352	2,0722	40	67	51	3
04	8.109	8.110	6.952	23.982	0,4048	6,3350	40	206	156	8
05	5.741	0	2.460	8.489	0,3969	2,2423	40	73	55	3
06	8.904	0	3.816	13.166	0,4034	3,4778	40	113	86	4
07	18.321	0	7.852	27.090	0,4088	7,1558	40	218	177	9
08	16.917	0	7.250	25.013	0,4363	6,6073	40	215	163	8
09	10.271	0	4.402	15.187	0,4052	4,0116	40	130	99	5
10	11.442	0	4.903	16.917	0,4358	4,4688	40	145	110	6
11	15.104	0	6.473	22.332	0,4221	5,8991	40	173	146	7
12	14.437	0	6.187	21.347	0,4362	5,6388	40	183	139	7
13	4.512	0	1.934	6.672	0,4363	1,7624	40	57	44	2
14	29.313	0	12.563	43.342	0,4161	11,4488	40	372	283	14
15	12.293	0	5.269	18.177	0,4127	4,8015	40	156	119	6
19	23.256	0	9.968	34.387	0,4362	9,0835	40	295	224	11
20	4.431	0	1.900	6.553	0,4360	1,7309	40	56	43	2
21	1.522	1.523	1.306	4.504	0,4363	1,1897	40	39	29	2
Total	210.566	9.633	94.376	325.593	0,4267	86,0059		2.761	2.124	107

% SG. Porcentaje de participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales a cargo del sector.

D. Densidad de viviendas por hectárea

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público

PMR. Número de plazas destinadas a personas con la movilidad reducida

#### 5. Las determinaciones básicas del sector de uso terciario son:

SUB	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SG.DC m <sup>2</sup>	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	Uso
03	15.535	15.535	1.000	0	0,60	14.535	8.720	1.454	727	I+TC

SUB	TC m <sup>2</sup>	I m <sup>2</sup>	Ua	AT	Nº viv.	% SG	P	Pm
03	4.360	4.360	7.630	0,4911	0	2,0155	22	2

#### 6. Las determinaciones básicas de los sectores de uso industrial son:

SUB	Superf. m <sup>2</sup>	AR m <sup>2</sup>	SG.DV m <sup>2</sup>	SSGG Viario	Edificab m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S-SG m <sup>2</sup>	Superficie const. m <sup>2</sup>	DV m <sup>2</sup>	DE m <sup>2</sup>	Uso
16	16.647	16.647	0	0	0,80	16.647	13.317	1.665	833	I
17	61.427	61.427	0	2.100	0,80	59.327	47.461	6.022	3.026	I
18	5.010	5.010	0	0	0,80	5.010	4.008	501	251	I
Total	83.084	83.084	0	2.100		80.984	64.786	8.188	4.110	



SUB	I m <sup>2</sup>	Ua	AT	Nº viv.	% SG	P	PMR
16	13.317	9.321	0,5599	0	2,4621	34	2
17	47.461	33.222	0,5408	0	8,7756	119	6
18	4.008	2.805	0,5599	0	0,7409	10	1
Total	64.786	45.348	0,5458	0	11,9786	163	9

### 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 TRLOTAU, y de sus reglamentos.

En este sentido 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 68 del TRLOTAU.

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 31 y 68 de la TRLOTAU y de acuerdo con lo determinado en la ficha del sector correspondiente.

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. El aprovechamiento tipo (AT) de cada una de las áreas de reparto se detalla en cada una de las fichas de los sectores, y en las tablas anteriores.

5. 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.

6. 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.

7. El viario que se encuentra reseñado, en la ordenación detallada del POM para los sectores cuenta con distinta categoría, debiéndose considerar de trazado obligatorio en lo que se refiere a las nuevas calles de acceso al casco urbano desde la carretera. El resto de los viales definidos se consideran orientativos, pudiéndose modificar únicamente con la figura de planeamiento necesaria en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

8. Los viales a desarrollar en los presentes sectores deberán cumplir lógicamente con la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código.

De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11.03.2010), 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.

9. 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 en concreto, se 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.

De igual forma se deberá cumplir 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.



10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

De igual forma se deberá cumplir 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.

11. De acuerdo con el artículo 24.2.3.B) del TRLOTAU, y dado que el municipio cuenta con menos de 10.000 habitantes, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial del sector.

12. El POM establece aproximadamente las cargas que deben asumir los sectores de suelo urbanizable, y la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) en el que se efectúe 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. En las fichas de cada sector figuran los sistemas generales adscritos a cada sector, interiores o exteriores al mismo.

14. Los planes parciales situados en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento.

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.

15. Antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle cada uno de los sectores, se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos de agua potable suficientes.

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

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

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

2. En todos los sectores previstos 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 5% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

### TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RÚSTICO

#### SECCIÓN VII.1. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

##### Artículo 120. Descripción del suelo (OE)

1. En correspondencia con dispuesto en el presente Capítulo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales del texto refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística, el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser mercedores de algún régimen de protección.



c) Ser merecedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.

d) 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.

e) 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.

#### **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 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 el 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 los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección de acuerdo con el artículo 61 del TRLOTAU sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 de la presente Ley.

4. En todo el suelo rústico del presente POM están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

5. Los usos e intensidades regulados en este Plan de Ordenación Municipal para el suelo rústico, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

6. En función de lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. De igual forma y en función de lo establecido en el artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978, la distancia de 40 metros desde los edificios es a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos.

7. Los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva serán los marcados en el artículo 11 del RSRLOTAU. 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.

8. 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.

9. Con independencia del cumplimiento de las determinaciones de esta sección VII.2, en el suelo rústico de reserva será de aplicación la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

10. Se indica que es de aplicación artículo 60 del TRLOTAU, por lo que será necesaria la calificación urbanística en el suelo rústico de reserva para las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

#### **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 establecidas en el apartado 1 del artículo 16 del RSRLOTAU:

a) No suponer un daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) 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.

f) 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 competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.



g) 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.

h) 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.

2. Asimismo serán determinaciones para las construcciones y edificaciones las siguientes:

a) Retranquearse, como mínimo, tres (3) metros a linderos, si bien tal distancia se podrá suprimir en caso de autorización de los propietarios afectados.

b) Retranquearse cinco metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener más de dos plantas, salvo las actuaciones en edificaciones existentes.

d) La altura física a la cumbre será de diez (10) metros al alero, pudiendo contar con mayor altura siempre que esté debidamente justificada en función del uso y sea autorizada por la Consejería competente.

e) 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.

f) 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.

g) 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 m <sup>2</sup>		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 VEHICULOS	15.000	15.000	10	10	
USO COMERCIAL	20.000	20.000	2	2	
USO ARTESANAL	10.000	10.000	5	5	
HOTELERO MENOS 750 M <sup>2</sup>	10.000	10.000	7,50	7,50	Observación 5
MAYOR 750 M <sup>2</sup>	30.000	30.000	5	5	Más de 5.000 Hab.
	20.000	20.000	5	5	Menos de 5.000 Hab
TURISMO RURAL	10.000	10.000	10	10	
CAMPAMENTOS	15.000	15.000	2	2	
RECREATIVOS	15.000	15.000	5	5	Ocio/deporte
DOTACION EQUIPO PRIVADO					Observación 6
	15.000	15.000	10	10	Observación 7
SUBESTACION <132 KV					Observación 8
SUBESTACION >132 KV	15.000	15.000			
OTRAS DOTACIONES	15.000	15.000	10	10	

m<sup>2</sup>: Metros cuadrado de superficie de terreno. M2c: Metro cuadrado construido Hab: Habitantes del municipio; Kv: Kilovoltios  
SR: 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 piscifactorías.



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. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 3 de la Instrucción de Suelo Rústico:

Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

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.

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.

3. 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.

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.

Se entiende por conjunto de fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes físicamente, cuenten con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Así puede existir un aprisco o apartadero



de ganadería que esté vinculado a varias fincas, o un almacén o silo de lana de ovejas, que está adscrito a varias fincas separadas físicamente.

Las fincas vinculadas deberán estar colindantes entre ellas, salvo que exista un camino, cauce o vía pecuaria que las separe. Asimismo se consideran fincas vinculadas los restos de las primitivas fincas que han quedado separadas como consecuencia de una expropiación.

Este aspecto no se tendrá en cuenta a la hora de justificar la superficie mínima que deben tener las fincas regulada en la Instrucción anterior.

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 a explotaciones porcinas: 1.000 metros

\* Distancia mínima a explotaciones de otras especies: 750 metros.

#### **Artículo 127. Actividades industriales o terciarias (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 RSRLOTAU.

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 RSRLOTAU, 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 RSRLOTAU, 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 RSRLOTAU, 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.

Se entiende por conjunto de fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes físicamente, cuenten con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Un ejemplo claro de fincas vinculadas eran las eras de los pueblos que correspondían con espacios comunes que atendían a diversas fincas. De igual forma una almazara es un elemento común de un conjunto de fincas vinculadas que acuden a ella para poder transformar sus productos.

Las fincas vinculadas deberán estar colindantes entre ellas, salvo que exista un camino, cauce o vía pecuaria que las separe. Asimismo se consideran fincas vinculadas los restos de las primitivas fincas que han quedado separadas como consecuencia de una expropiación.

Este aspecto no se tendrá en cuenta a la hora de justificar la superficie mínima que deben tener las fincas regulada en la Instrucción anterior.

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.3. 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 vigente 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 la Evaluación Ambiental. Tales zonas corresponden con las siguientes valores corresponden con las que se detallan en el plano correspondiente y son las siguientes:

a) Clasificación como suelo rústico no urbanizable de Protección Natural. Los terrenos que presenten hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en virtud de la ley 9/199 de Conservación de la naturaleza. En el presente POM se han clasificado los siguientes:

- Galerías fluviales arbóreas y arbustivas presentes en el Arroyo Grande, al norte del municipio.
- Formaciones boscosas en el paraje denominado Pero-Veguez al sur del municipio.
- Terrenos situados al noreste.
- Terrenos situados al sur del municipio limitada por la carretera TO-7723-V.

b) Clasificación como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental. Los terrenos de dominio pecuario y los terrenos de dominio hidráulico. En el presente POM se han clasificado los siguientes:

- Las Vías Pecuarías descritas en el documento y sus franjas de protección.
- El Arroyo Grande, al norte del municipio.

c) Clasificación como suelo rústico no urbanizable de Protección Cultural los terrenos afectados por la carta arqueológica.

d) Clasificación como suelo rústico no urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos afectados por infraestructuras de viales, caminos, tendidos eléctricos, conducciones...

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 de la presente Ley.

4. Los usos prohibidos en cada tipo de suelo de protección se definen en los artículos siguientes correspondientes con cada categoría de suelo.

5. 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.

6. 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.

7. Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 de la TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

8. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, 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, modificada por la Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento.

9. Con carácter general se permiten en todos los suelos protegidos, las líneas eléctricas e infraestructuras de proyectos aprobados por la administración pública.

10. Se permiten los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar, en cualquiera de sus modalidades, solamente cuando sean compatibles con la preservación del tipo de suelo y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial correspondiente. En este sentido este uso no se permite en el suelo rústico no urbanizable de protección natural.

De igual forma en este tipo de suelo se permiten los pasos de infraestructuras privadas para uso agrícola, como son las líneas eléctricas de baja y media tensión, las redes de riego, y otras similares.

11. Cuando existan zonas inundables en alguna de las categorías del suelo rústico de protección, se deberá cumplir con las limitaciones establecidas en el artículo 14 bis del 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.

### **Artículo 132. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE).**

1. En el presente Plan de Ordenación existen las siguientes zonas clasificadas con protección natural:

- \* Galerías fluviales arbóreas y arbustivas presentes en el Arroyo Grande, al norte del municipio.
- \* Formaciones boscosas en el paraje denominado Pero-Veguez al sur del municipio.
- \* Terrenos situados al noreste.
- \* Terrenos situados al sur del municipio limitada por la carretera TO-7723-V.

2. 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.

Cualquier autorización o licencia en esta zona, en aplicación de los artículos 56 y 93 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.



3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

\* Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.

\* Decreto 73/1990, 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, 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 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 Evaluación de Impacto Ambiental (DOCM.20.03.2007).

\* 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 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 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007, de 29 de marzo.

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

4. En estos suelos los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

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

a) Zona de Galerías fluviales arbóreas y arbustivas presentes en el Arroyo Grande, al norte del municipio, Terrenos situados al noreste y Terrenos situados al sur del municipio limitada por la carretera TO-7723-V.

\* Usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 del RSLOTAU.

\* 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.

\* Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

\* Usos de dotacionales de titularidad pública, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11 del RSLOTAU.

\* Se permiten los usos terciario e industrial, no prohibidos en el siguiente punto, siempre que sean compatibles con la preservación del tipo de suelo y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial correspondiente.

\* Se permite los usos dotacionales de titularidad privada, no prohibidos en el siguiente punto, siempre que sean compatibles con la preservación del tipo de suelo y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial correspondiente.

b) Formaciones boscosas en el paraje denominado Pero-Veguez al sur del municipio.

\* Usos adscritos al sector primario, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 del RSLOTAU.

\* Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

\* Usos de dotacionales de titularidad pública, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11 del RSLOTAU.

\* Se permiten los usos terciarios, no prohibidos en el siguiente punto, siempre que sean compatibles con la preservación del tipo de suelo y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial correspondiente.

\* Se permite los usos dotacionales de titularidad privada, no prohibidos en el siguiente punto, siempre que sean compatibles con la preservación del tipo de suelo y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial correspondiente.

En todas estas zonas cualquier actuación a realizar deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que validará expresamente los usos a establecer en cada caso.

6. En estos suelos de protección natural del presente POM, se prohíben los usos que sean incompatibles con el medio natural objeto de protección, o con la legislación sectorial correspondiente, en función de las zonas indicadas anteriormente, y en concreto los siguientes:



a) Zona de Galerías fluviales arbóreas y arbustivas presentes en el Arroyo Grande, al norte del municipio, Terrenos situados al noreste y Terrenos situados al sur del municipio limitada por la carretera TO-7723-V.

- \* Las actividades industriales.
  - \* El uso residencial de nueva planta.
  - \* Los usos terciarios recogidos en el apartado 4.b) del artículo 11 del RSRLTAU.
- b) Formaciones boscosas en el paraje denominado Pero-Veguez al sur del municipio

- \* El uso residencial de nueva planta.
- \* Los usos industriales.
- \* Los usos terciarios recogidos en el apartado 4.b) del artículo 11 del RSLTAU.

7. Se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- \* Las construcciones deberán tener carácter de aisladas.
- \* Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas.
- \* Las fachadas de las construcciones deberán ser adecuadas al medio en el que se integra.
- \* 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.

- \* Las nuevas plantaciones de arbolado deberán ser con especies autóctonas.

8. 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 cualquier uso permitido 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 rodados.

\* 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.

### **Artículo 133. Suelo rústico de protección natural: Hábitats o elementos geomorfológicos de especial protección (OE).**

1. De acuerdo con la Evaluación Ambiental preliminar se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN), los terrenos afectados por los hábitats o elementos geomorfológicos recogidos en el anejo 1 de la Ley 5/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha

2. 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.

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

- \* Usos adscritos al sector primario de acuerdo con al apartado 1 del artículo 11 del RSLTAU.
- \* Usos de dotacionales de titularidad pública, de acuerdo con al apartado 3 del artículo 11 del RSLTAU.
- \* Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.
- \* Se permite los usos dotacionales de titularidad privada, asociados al recurso natural objeto de la protección y no prohibidos en el siguiente punto, siempre que sean compatibles con la preservación del tipo de suelo y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial correspondiente.



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.

4. En estos suelos de protección natural de hábitats o elementos geomorfológicos del presente POM, se prohíben los usos que sean incompatibles con el medio objeto de protección, o con la legislación sectorial correspondiente, y en concreto los siguientes:

\* Cualquier uso residencial de nueva planta.

\* Los usos industriales recogidos en el apartado 4.a) del artículo 11 del RSLOTAU.

\* Los usos terciarios recogidos en el apartado 4.b) del artículo 11 del RSLOTAU.

\* Los usos recogidos en el apartado 4.c) del artículo 11 del RSLOTAU, relativas al subapartado de sistema energético, subapartado de tratamiento de residuos, al subapartado de servicios integrados en áreas de servicio y al subapartado de estaciones de suministro de carburantes.

\* Los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar, dada su incompatibilidad con el artículo 94 de la Ley 9/1999.

5. Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

\* Las construcciones deberán tener carácter de aisladas.

\* Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas.

\* Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán estar encaladas.

\* Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.

\* Las nuevas plantaciones de arbolado deberán ser con especies autóctonas.

#### **Artículo 134. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE)**

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio ya descritas en memoria y en los planos del POM.

2. Se permiten únicamente los usos y actividades recogidas en el Título III, correspondiente con el régimen de usos y actividades en las vías pecuarias de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-la Mancha (DOCM 08.04.2003). En todo momento se deberá garantizar el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

3. Se prohíbe el resto de usos no contemplados en la citada Ley. Asimismo cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma. No podrán instalarse en terrenos de vías pecuarias carteles publicitarios, excepto aquellos que sean propios de la gestión de estos bienes.

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 competente. Para cualquier vallado o urbanización de los terrenos colindantes se deberá contar con la autorización previa citada.

Quedan prohibidas las actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas 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, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.

5. Para la instalación de redes subterráneas bajo suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Consejería competente.

6. 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.

7. 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 135. 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:

\* Real Decreto Ley 1/2001, de 13 de abril, por el 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 08.07.2002).



\* 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).

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 lo reseñado anteriormente. 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, o canal, que se pretenda sobre los citados cauces, precisan de autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, 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.

3. En las zonas de dominio público no se autoriza ningún uso ajeno al curso natural de las aguas. No se permiten labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

4. Los fines de las zonas de servidumbre son:

\* Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

\* Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

\* Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

En las zonas de servidumbre se podrá sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

5. En las zonas de policía se permiten todos los usos, debiéndose cumplir con las limitaciones establecidas en este artículo y en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Cualquier uso o actividad en esta zona deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Únicamente se prohíben aquellos usos que puedan provocar alguna alteración o contaminación sobre los cauces y las aguas en general, entre los que se pueden citar los siguientes:

\* Instalación de balsa de purines.

\* Aplicación de purines.

\* Vertido de residuos sólidos.

\* Áreas de servicio.

\* Suministro de carburantes.

\* Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas 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.



6. El artículo 9 bis del Decreto 638/2016 de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, establece las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en el suelo rural, que se transcriben a continuación:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se registrarán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se registrarán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

7. El artículo 14 bis del Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, establece las limitaciones a los usos en la zona inundable, que se transcriben a continuación:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:



a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas provisiones formuladas al efecto.

8. 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.

En las zonas de flujo preferente existentes en este suelo rústico, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del Texto refundido de la Ley de Aguas, no se permitirá la instalación de las nuevas actividades recogidas en el artículo 9 bis del 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).

De acuerdo con el apartado 3 de dicho artículo 9 bis:



Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

9. Cualquier construcción, uso o actividad en este suelo rústico de protección 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 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 rodados.

\* Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.

\* 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.

10. 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 el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsible 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 previsible para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

\* Las redes de saneamiento tenderá tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

\* Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsible 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 cinco (5) metros de anchura, según se establece en 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.

11. 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.

### **Artículo 136. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).**

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios de carácter cultural, arqueológico preferentemente, existentes. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio a través de sus órganos correspondientes. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

\* 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 4/2013, 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 el suelo de protección cultural calificado en el presente POM, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo. No obstante en este suelo se prohíbe la siguiente actividad:

\* Actuaciones que requieran excavación, cava, vaciado o similares a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros, sin la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio.

3. En estas zonas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.

4. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

5. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. En este sentido cualquier actuación en este suelo deberá contar con la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

**Artículo 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:****137.1. Viales (OE).**

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 el ámbito territorial del presente POM, a las infraestructuras viarias existentes les es de aplicación la legislación correspondiente a ámbito competencial:

a) Carreteras del Estado

\* Ley de Carreteras del Estado 25/1998, de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).

\* Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23 de septiembre de 1994).

b) Carreteras autonómicas.

\* 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).

3. En las carreteras del Estado será de aplicación la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998), así como el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En lo referente a la autovía A-40 y sus ramales, la línea de edificación será de 50 metros desde la arista exterior de la calzada más próxima, y de 25 metros en los ramales de enlace desde la mencionada arista. Donde las líneas se superpongan, prevalecerá en todo caso la más alejada de la carretera, conforme los artículos 84 y 86 de Reglamento General de Carreteras.

En la carretera N-403 se tienen dos zonas distintas

\* En la zona de la travesía entre los PK. 32+700 y 34+420 se mantendrán los actuales criterios en lo referente a la línea de edificación, manteniendo las características del caso urbano que está fijada en 18 metros más un vial adosado a la misma.

\* Fuera de la travesía se establece una línea de edificación de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, conforme los artículos 84 y 86 de Reglamento General de Carreteras.

Restricciones en las zonas de uso de las carreteras del Estado.

En el presente Reglamento se establecen las zonas de protección en el artículo 73, y su delimitación en los artículos 74, 77, y 82 que establecen lo siguiente:

Artículo 73. Zonas de protección.

1. A los efectos de la Ley de Carreteras y de este Reglamento se establecen en las carreteras las siguientes zonas: de dominio público, de servidumbre y de afección

2. A efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones de la propiedad de los terrenos colindantes, los ramales de enlace y las vías de giros de intersecciones tendrán en todo caso la consideración de carreteras convencionales.

3. La naturaleza de dominio público de los terrenos e instalaciones de los elementos funcionales de la carretera que establece el artículo 55.3 de este Reglamento, prevalecerá sobre las zonas de servidumbre o afección donde se superpongan.

4. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y afección se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de afección, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante.

5. En los cruces e intersecciones de la Red de Carreteras del Estado con carreteras de titularidad de otras Administraciones Públicas, el ejercicio de las respectivas competencias se coordinarán entre sí, quedando a salvo las atribuciones del Estado sobre las carreteras de su propia Red.

Artículo 74. Delimitación.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. En túneles, la determinación de la zona de dominio público podrá extenderse a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel y la disposición de sus elementos, tales como ventilación, accesos u otros necesarios.

Artículo 77. Delimitación.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la



Ley de Carreteras y 74 de este Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

**Artículo 82. Delimitación.**

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Asimismo se deben tener presentes la siguiente normativa relacionada con estas carreteras:

\* Instrucción 3.1-IC sobre características geométricas y trazado. Orden Ministerial de 22 de abril de 1964 (BOE del 23 de junio), vigente en la parte no modificada por la Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE del 9 de abril).

\* Normas complementarias de la 3.1-IC sobre trazado de autopistas. Orden Ministerial de 12 de marzo de 1976 (BOE.09.04.1976).

\* Previsión de ampliación de autopistas y autovías. Ordenes Circulares 303/89T, de 28 de abril, 305/89P y P, de 20 de agosto, y 310/90 P y P, del 31 de mayo

\* Medianas. Orden Circular 312/90 T y P, de 20 de agosto.

\* Calzadas de servicio y accesos a zonas de servicio. Orden Circular 306/89 P y P, de 9 de septiembre (corregida en 25 de noviembre).

\* Accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios. Orden de 16 de Diciembre de 1997 (BOE.24.01.1998).

\* Recomendaciones para el Trazado de Enlaces.

\* Recomendaciones para el Trazado de Intersecciones.

\* Áreas de servicio. Orden Circular 320/94 C. y E.

4. 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:

Zona dominio público m	Línea servidumbre m	Línea edificación m	Línea de protección m
3	8	18	30

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.

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 expropriatorios.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

d) En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:

1... queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes....

5. 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 cimientado 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 autonómicas se rigen 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 inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

h) Será precisa la autorización específica para todos aquellos casos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles con las indicaciones anteriores antes de la ejecución de cualquier obra. En este sentido se podrán requerir autorizaciones expresas, del análisis que se haga del proyecto, para los siguientes aspectos:

\* Accesos de carretera

\* Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.

\* Plantaciones en zona de protección

\* Construcción de vallado

\* Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

Los nuevos accesos que se prevean deberán contar con una autorización expresa, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:



- \* Norma 3.1-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento.
- \* Trayectorias de Giro de vehículos a baja velocidad (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de agosto de 1988.
- \* Recomendaciones para el proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de enero 1967.
- \* Recomendaciones para el proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento) de junio de 1967.
- \* Accesos a las carreteras del estado, Vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de servicio, aprobada por Orden de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento.

Los cruces de las carreteras se efectuarán en mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altere el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 metros. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

En los cruces, los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones del artículo 33.2 del reglamento de Alta Tensión, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 metros. Se deberá especificar, en su caso, el tipo y densidad de las plantaciones en zonas de protección. Se deberá indicar, en su caso, la tipología de valla a emplear en los cerramientos.

### 137.2. Caminos públicos (OE).

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. En los caminos públicos es de aplicación la siguiente legislación sectorial:

\* 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 2/2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de Vivienda y Suelo (DOCM.25.05.2009).

### Artículo 138. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Ferrocarriles (OE).

1. En el ámbito territorial del presente Plan, a las infraestructuras ferroviarias existentes le es de aplicación la legislación siguiente:

\* Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18.11.2003).

\* Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31.12.2004).

\* Orden FOM/2230/2005, de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.

2. Para las actuaciones a realizar en el municipio se han de cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación, y que se regulan en los artículos 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada.

3. A los efectos anteriores, para la aplicación de la ley, se observará lo siguiente:

a) La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

b) Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las línea ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.



c) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

d) La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

4. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento citado, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

5. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento citado.

6. Desde la línea límite de edificación hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

8. Cualquier actuación que se quiera efectuar en la zona de afección de las líneas de ferrocarril deberá contar con la autorización correspondiente del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), haciendo constar que será preceptiva la instalación de un cerramiento tipo a lo largo de la línea de contacto de la parcela con el ferrocarril y la adecuada conservación del mismo.

### **Artículo 139. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).**

1. A los efectos de este POM no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para el resto de las líneas de media y alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre.

2. En el suelo de protección de infraestructuras de líneas de tendido eléctrico no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo relativas a las distancias de protección de las actividades y construcciones.

3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

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

\* Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en línea eléctricas de alta tensión y sus instalaciones complementarias ITC-LAT.

\* Real Decreto 1955/2000, de 1 de septiembre, por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

\* Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

\* Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, de Infraestructuras del Sector Energético (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

4. De acuerdo con el Real Decreto 223/2008 cumplirán las siguientes condiciones:

\* No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.

\* Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.

\* En este sentido no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:  $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$  en metros, con un mínimo de 5 metros, y en la que  $D_{el}$  se obtiene de la siguiente tabla en función de la tensión más elevada de la línea:



Tensión red KV	D <sub>el</sub> metros	D <sub>pp</sub> metros
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

\* No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán los siguientes:

\* Sobre puntos accesibles a las personas: 5,5 + D<sub>el</sub>, con un mínimo de 6 metros.

\* Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + D<sub>el</sub>, 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<sub>el</sub> 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.

6. La plantación del arbolado se prohíbe en la proyección y proximidades de las líneas de menor distancia de:

\* Línea de 45 KV: 2 metros.

\* Línea de 138 KV: 3 metros.

\* Línea de 400 KV: 6 metros.

#### **Artículo 140. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Condiciones 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:

\* Real Decreto Ley 1/2001, de 13 de abril, por el 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 08.07.2002).

2. En el suelo de protección de infraestructuras de conducciones no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo relativas a las distancias de protección de las actividades y construcciones siguientes:

\* Se estima la zona de servidumbre por dos bandas de tres (3) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

\* En estas bandas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

#### **Artículo 141. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico no urbanizable de protección (OE).**

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones de esta sección VII.3, en el suelo rústico no urbanizable de protección 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 142. La unidad mínima de cultivo (OE).**

1. La unidad mínima de cultivo (UMC) en el término municipal, según la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 es la siguiente:



\* UMC en secano 2,50 hectáreas

\* UMC en regadío 0,25 hectáreas.

2. Las superficies anteriores estarán en vigor en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley 4/2004, de 18 de mayo, de Explotación Agraria y Desarrollo Rural en Castilla-La Mancha, que podrá fijar otras distintas, las cuales se deberán aplicar, en ese caso, a partir de la entrada en vigor de dicho reglamento.

3. Las parcelas forestales de superficie inferior a 100 hectáreas serán indivisibles, de acuerdo con la Ley 3/2008 (modificada por la Ley 7/2009, de 17 de diciembre) de Montes y Gestión Forestal Sostenible en Castilla-La Mancha, salvo por causa no imputable al propietario.

## SECCIÓN VII.5. CONDICIONES QUE REGULAN LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

### Artículo 143. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2. 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.

De acuerdo con el apartado 3.a) del mismo artículo 54 TRLOTAU:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos 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.

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.

Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que este cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. La regla anterior se exceptuará en los supuestos siguientes:

1.º Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2.º Ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

3.º Cuantos otros se establezcan reglamentariamente.

En el sentido de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 10.b) del Reglamento de suelo rústico, 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.

2. 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.

3. 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.

### Artículo 144. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).

1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2.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) Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2º) Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.

3º) En municipios cuya población no exceda los 1.000 habitantes de derecho, en todo caso.

4º) En municipios que, superando los 1.000 habitantes de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población.

En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

5. Se tendrá en cuenta el apartado 3.a) del mismo artículo 54 TRLOTAU indicado anteriormente.

#### SECCIÓN VII.6. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

##### Artículo 145. 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 del RSRLLOTAU, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.

d) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.

e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.



f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del 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 146. 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.

#### 146.1. 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 domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y 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.

#### **146.2. 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.

#### **Artículo 147. Tramitación y documentación de los proyectos de urbanización (OE).**

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.

3. 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.

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/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). Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Los proyectos de urbanización deberán contener un Estudio de Gestión de residuos de construcción y demolición, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

## SECCIÓN VIII. 2. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 148. 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:

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

Tipo de vial	Anchura metros
Calle peatonal	4,00-7,00
Calle colectora	10,00-12,00
Calle principal	12,00-15,00
Calle industrial	15,00-18,00

Todo itinerario peatonal accesible deberá tener una pendiente longitudinal máxima del 6%, deberá contar con una anchura mínima de 1,80 metros y una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-la Mancha, así como la orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo de diez (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 siguientes secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM:



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

<b>Vías públicas rodadas en zona residencial</b>		
<b>Tipo de elemento</b>	<b>Metros</b>	<b>Observaciones</b>
Vías acceso a parcelas	10,00-12,00	calzada entre 6,00 y 8,00 metros
Vías de distribución	12,00-15,00	calzada entre 8,00 y 12,00 metros
Vías principales	14,00-18,00	y sobre caminos existentes
Acera mínima	1,80	Según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, en itinerarios accesibles.

b) Vías públicas rodadas en zona industrial.

<b>Vías públicas rodadas en zona industrial</b>		
<b>Tipo de elemento</b>	<b>Metros</b>	<b>Observaciones</b>
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 (4,00) metros de ancho.

#### **Artículo 149. 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.

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.

\* Obras de fábrica. Donde se definirán esta clase de obras con expresión de las dimensiones y la ubicación de los elementos estructurales, las fábricas y el resto de las unidades.



\* 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 pendiente máxima de las vías públicas rodadas será la que señala el Código de Accesibilidad vigente.

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 metro y medio, estarán constituidas, al menos, por:

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

\* Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de cuatro pastillas habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferiores a 400 y 600 Kg de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

\* Elevado para la separación de la calzada.

\* Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.

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

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

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

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

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

#### **Artículo 150. Proyecto de abastecimiento de agua, riego e hidrantes (OD).**

1. En las previsiones de los Planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

\* Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

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

\* En desarrollos industriales se preverá un mínimo de 20 m<sup>3</sup> por hectárea neta de uso industrial y día, si bien tal dotación se podrá reducir cuando se justifique en el caso de actuaciones logísticas o de conjuntos similares, hasta 3 m<sup>3</sup> por hectárea.

\* Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

\* El consumo máximo para el cálculo de la red, en zonas residenciales, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por habitante por un coeficiente de 1,50 con el fin de evaluar el resto de dotaciones de uso comerciales o de riego de la zona.

\* Se colocará un hidrante cada doscientos (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.

2. La red de abastecimiento de agua se organiza fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que siguen el viario que rodea a la edificación residencial. La red de abastecimiento de agua se dispondrá siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

3. Los tubos serán de fundición, polietileno o de PVC con enganche en campana. En este último caso las tuberías de PVC deberán ser de 10 atmósferas de presión con junta elástica.

4. Las válvulas se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (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 151. Diseño y ejecución de las obras de saneamiento y depuración de aguas (OD)**

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.

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.

2. 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.

3. 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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 cometida especial directamente al tubo existente.

9. 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.
- i) 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 152. Diseño y ejecución de las obras de energía eléctrica en media y baja tensión (OD)**

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	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	1	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:

\* Se ubicará en terrenos de uso común.

\* 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.

\* Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, 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 veinte (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 153. 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, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.

\* Instrucciones complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

\* Normas de la Compañía suministradora de electricidad.

\* Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).

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

\* Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

\* Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978 Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior, y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.

\* Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de marzo de 1964).

\* Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

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 cimentación m	Longitud pernios m	Diámetro 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 asimétrico 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. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total. A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y de reloj de corrección astronómica de doble esfera, montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

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

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

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

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

Categoría	Luminancia Cd/m <sup>2</sup>	Luminancia Lux
Peatonal	0,50	10
Tráfico-peatonal	1,00	20
Tráfico-rápido	2,00	30

#### Artículo 154. Diseño y ejecución de las obras de la red de telecomunicaciones (OD)

1. Se deberá cumplir con la siguiente normativa de ámbito nacional:

- \* Ley 9/2014, de 9 de mayo, 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).



\* 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).

Se deberá cumplir en todo momento la Ley 8/2001, de 28 de febrero, de 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. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento y en los proyectos de urbanización, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo que se deben prever las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

3. 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 1331100-1-2002: Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Canalizaciones subterráneas.

\* UNE 1331100-2-2002: Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Arquetas y cámaras de registro.

\* UNE 1331100-3-2002: Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Tramos interurbanos.

\* UNE 1331100-4-2002: Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Líneas aéreas.

\* UNE 1331100-5-2002: Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Instalación en fachada.

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. El artículo 34 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones determina la colaboración entre administraciones públicas en el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Para ello cualquier documento de ordenación urbanística o cualquier proyecto de urbanización establecerá la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial que se trate. Se deberá 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.

Los apartados 4 y siguientes de dicho artículo 34 establecen una serie de condiciones que se deben tener en cuenta en todo momento:

4. La normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado.

En el ejercicio de su iniciativa normativa, cuando esta afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, las administraciones públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia.



Los operadores no tendrán obligación de aportar la documentación o información de cualquier naturaleza que ya obre en poder de la Administración. El Ministerio de Industria, Energía y Turismo establecerá, mediante real decreto, la forma en que se facilitará a las administraciones públicas la información que precisen para el ejercicio de sus propias competencias.

5. Los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

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 (esta ley está derogada en este momento siendo vigente en la actualidad la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, BOE 02.10.2015), 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.

8. Cuando las administraciones públicas elaboren proyectos que impliquen la variación en la ubicación de una infraestructura o un elemento de la red de transmisión de comunicaciones electrónicas, deberán dar audiencia previa al operador titular de la infraestructura afectada, a fin de que realice las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otra índole respecto a la variación proyectada.

6. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

- \* Memoria.
- \* Planos de distribución y de detalles.
- \* Mediciones y presupuesto.

Las redes de distribución de telefonía se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario, en el que se justifique tal exención.

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 155. 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.

d) 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.



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: Situados 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., cuándo 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 mobiliario urbano y la señalización a instalar en las vías públicas y en los espacios libres 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 156. 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:

a) Señalización viaria adaptada al código de circulación, indicando las señales verticales y horizontales, y en su caso la semaforización de los viales.

b) 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.

d) Presupuesto.

\* Mediciones y presupuesto general.

#### **Artículo 157. 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 158. 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 y maquinaria.

\* Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.

\* Materiales.

\* Obras defectuosas o mal ejecutadas.

\* Abono de la obra ejecutada.

\* Medición y valoración.

\* Abono de las obras.

\* Abonos a cuenta.

\* Modificación o resolución del contrato.

\* Recepción provisional y definitiva.

\* Medición general y liquidación.

**SECCIÓN VIII.3. CONDICIONES DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION****Artículo 159. 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 160. Recepción de las obras de urbanización (OD)**

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

- \* Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- \* Informe de la empresa especializada que certifique los ensayos arriba enumerados.
- \* Dictámenes de la Consejería de Industria relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- \* Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.

**Artículo 161. 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.

**SECCIÓN VIII.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD****Artículo 162. 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.

\* 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.

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 163. Verificación de cumplimiento de determinaciones de accesibilidad (OE)**

1. Los Proyectos de Urbanización contendrán las disposiciones necesarias para que, al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles. En dichos documentos se deberá justificar el cumplimiento de la normativa anterior.

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 164. Programa municipal de mejora de la accesibilidad (OD)**

En el plazo inferior a dos años, 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 caso 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 165. Generalidades (OE).**

1. 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 Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

2. Como consecuencia del documento de inicio del POM el órgano ambiental ha establecido una serie de sugerencias que se han incluido en el documento del POM de cara a la clasificación de los distintos tipos de suelo, en función de las áreas a proteger. Asimismo este documento ha establecido otras consideraciones que son las siguientes:

a) Deberán proponerse medidas de ahorro energético, tanto en el ámbito de las edificaciones, en el que deben primar construcciones en las que se empleen técnicas de eficiencia energética y de uso de energías alternativas.

#### **Artículo 166. 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 le 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 167. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones (OE).**

- a) Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.
- b) 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 168. Consideraciones ambientales para las construcciones residenciales (OE).**

- a) Se debe fomentar la rehabilitación de las construcciones existentes en lugar de la sustitución de las mismas, cuando fuera posible.
- b) 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 dBE-HE.
- c) Las edificaciones deberán contar con un certificado energético, de acuerdo con el Real Decreto 47/2007 de 19 de enero.
- d) El impacto de los recursos precisos para la edificación deberá ser el mínimo posible.
- e) El uso de materiales de construcción deberá tender a la sostenibilidad, de forma que se empleen materiales no tóxicos y reciclables.
- f) 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.
- g) Las cubiertas deberán aislarse adecuadamente, evitando incluir elementos de ganancia solar que no estén en sombra en verano.
- h) Deberá fomentarse el empleo de energías renovables. Dentro de ellas es obligatorio el empleo de energía de captación solar.

**Artículo 169. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad (OE).**

- 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 170. Consideraciones ambientales relativas a las actividades (OE).**

Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente, 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 171. Medidas sobre el ahorro energético (OE).**

Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red de alumbrado público la propia configuración geométrica de la zona a iluminar adaptándola de un modo coherente a las necesidades de luz y a su entorno. En el alumbrado público viario, se establecerá un criterio de cálculo por el que todos los parámetros estén en función de la tarea visual desarrollada por el conductor. Por ello se aconseja estudiar la instalación con el exclusivo propósito de favorecer la conducción y la percepción de cualquier obstáculo accidental que pudiera irrumpir en ella (peatones, otros vehículos, 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 ( $\zeta$ ) 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 horas en verano y de las 22:00 horas 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 vigente 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 172. Condicionantes generales hídricos (OE).

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 (BOE 24 de julio de 2001), y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

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 la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 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 la red de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al 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 del Tajo.

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 173. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes de la TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en este artículo las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Con carácter general será de aplicación el 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).

Con carácter general será 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 (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).

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.

Los actos recogidos en dicho artículo en relación con las telecomunicaciones deben quedar supeditados a lo establecido en la legislación correspondiente:

\* Ley 9/2014, de 9 de mayo, 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).

De acuerdo con la disposición final tercera de la Ley 9/2014, por la que se modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con la introducción de una disposición adicional octava, con el siguiente texto:

Disposición adicional octava. Instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado".

Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

3. De acuerdo con el artículo 157 TRLOTAU, y siguientes quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

En todo caso, se sujetarán al régimen de comunicación previa:

\* El ejercicio de aquellas actividades de comercio minorista y de prestación de servicios incluidas en el anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

\* Las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretendan implantar las actividades señaladas en la letra anterior cuando no requieran la presentación de un proyecto de obra, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

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

5. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

6. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo

\* La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

\* La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

#### **Artículo 174. 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 Ayuntamiento, en el Registro General, o en alguna de las Oficinas a que se refiere Ley de Procedimiento, los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada, timbrada 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 catalogados (definidos en el Catálogo Monumental de Bienes protegidos de este POM), se deberá remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de patrimonio para el informe previo y preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y los de los ámbitos inmediatos de ellos se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma a la Delegación de la citada Consejería para el informe preceptivo de la Comisión. Tal aspecto también será de aplicación a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano correspondiente.

Las solicitudes de licencia en todas estas edificaciones, y las obras reseñadas anteriormente se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma a la Delegación de la citada Consejería para el informe preceptivo de la Comisión.

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 las Normas 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. 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 (DOCM 29.04.2011).

#### **Artículo 175. Documentación de las licencias (OD)**

Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias. Deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así esté establecido en la legislación correspondiente. Los Proyecto y documentos técnicos deberán estar redactados y firmados por técnico competente. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4, debiéndose presentar por duplicado ejemplar.



Las informaciones, licencias y otros documentos se ajustarán a las correspondientes ordenanzas fiscales municipales.

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 (DOCM 29.04.2011).

#### **175.1. 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.

#### **175.2. 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.

#### **175.3. 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.

#### **175.4. Derribos.**

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

#### **175.5. Apeos y apuntalamientos.**

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

#### **175.6. Vallados.**

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañando de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

#### **175.7. 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.

#### **175.8. 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. Deberán estar visados, cuando así lo exija la legislación vigente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberán 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.

#### **175.9. Licencias para sondeos.**

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente. 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.

#### **175.10. 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.

#### **175.11. 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).

#### **175.12. 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 176. 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 177. 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 178. 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 179. 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 180. 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 181. 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 182. 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 183. 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 los terrenos que el POM establece como suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que el Reglamento de suelo rústico establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

\* Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

\* Los anteriores actos no pueden suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino, ni la transformación de las características de la explotación.

\* Los anteriores actos deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 TRLOTAU.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser 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 184. 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 185. 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 186. 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 187. 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 artículo 62 del 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.



## CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS 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 Santo Domingo-Caudilla, 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 del Patrimonio Cultural, 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).

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 competente en materia de protección de Patrimonio Cultural 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 normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

7. Se deberá remitir a la Comisión correspondiente dependiente de la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio Cultural, 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 protección del Patrimonio Cultural de la Junta de comunidades de Castilla-La Mancha, 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. En cualquier caso la autorización a que se refieren los apartados anteriores deberá obtenerse con carácter previo a 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. 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.

5. El otorgamiento de la autorización por la administración competente en materia de protección de Patrimonio Cultural 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 normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

6. Se deberá remitir a la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio Cultural, 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.

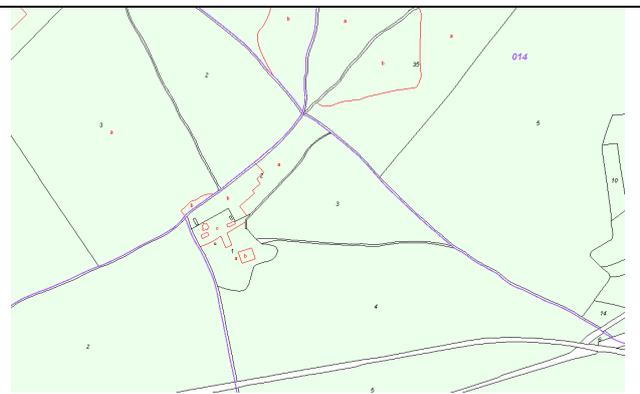
#### **FICHAS INDIVIDUALIZADAS CATALOGO POM**

A continuación se incluyen las fichas particularizadas de los inmuebles catalogados citados en la presente memoria.

Se reitera que, a pesar de venir recogido en el Inventario del Ministerio de Cultura de 1982, ha sido imposible encontrar el elemento correspondiente con el Humilladero. Por este motivo no se ha podido identificarlo y por tanto no se ha incluido la ficha que se solicitaba en el informe de la Comisión de Patrimonio.

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Dehesa de Pero Veguez</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>01</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Dehesa de Pero Veguez	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 1, polígono 15	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Suelo rústico	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

**Descripción general**

Complejo agropecuario construido en el que la casa señorial y los terrenos para agricultura se articulan en torno a un patio central.

Corresponde con un conjunto rectangular con un patio central. Cuenta con dos accesos principales, al norte y al sur, correspondientes a las dos propiedades en que se encuentra dividido. En la fachada sur hay un cuerpo central cuadrado con reloj que sirve de acceso al patio, con una fachada interior similar en planta baja un pórtico con dos zapatas sobre pilares. Tiene dos plantas con torreta central de coronamiento y un tercer piso retranqueado con una línea de arcos de herradura. A la derecha hay una torre con cuatro cuerpos, y se comunica con las dependencias auxiliares. Hay otras edificaciones de servicio que forman patio con las cuadras.

**Elementos destacables**

**Composición general**

Tiene interés la fachada al sur del conjunto con fábrica de mampostería y ladrillo. En cuanto al aparejo, en general, salvo pequeñas zonas en mampostería, es de ladrillo, siendo bícromo en ciertas partes decorativas. Se han ejecutado diversos tipos de aparejo con el ladrillo muy trabajado, constituyendo un buen ejemplo del estilo neomudejar.

<b>Epoca</b>	Siglo XIX-XX	<b>Propiedad</b>	Particular
<b>Estilo</b>	Neomudejar	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Residencial con usos asociados a explotación de la finca
<b>Inventario</b>	Sí		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

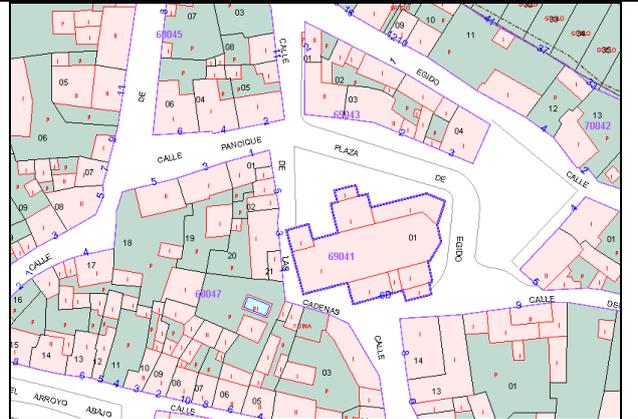
**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b>			
Está en suelo rústico no urbanizable de protección natural.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Iglesia de santo Domingo de Silos</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>02</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Plaza de Ejido	
	<b>Referencia catastral</b>	69041-01	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b>		<b>Elementos destacables</b>	
<p>Los primeros datos son del año 1551 cuando los maestros de cantería Hernán González y Pedro Velasco fueron contratados para la obra. Según parece, la construcción fue costeada en gran parte por los duques de Maqueda, ya que la localidad se encontraba en su jurisdicción.</p> <p>Cuenta con una nave de cinco tramos cubierta con una bóveda de cañón rebajado con lunetos, coro a los pies y presbiterio cuadrado con bóveda de crucería.</p> <p>El ábside es curvo tapado por un gran retablo. Al presbiterio abren capilla ovalada cubierta con bóveda elíptica, y sacristía rectangular con entramado de vigas vistas como en la cubierta. A la nave abren dos capillas a izquierda y derecha. Al exterior hay portada con arco adintelado de sillares, con fábrica de aparejo toledano. Cuenta con doble cornisa en la nave.</p> <p>Existe una torre adosada en esquina del pilero con cuatro cuerpos. El ábside y los contrafuertes son de sillar y sillarejo. La nave y la torre son de 1708, el presbiterio y el ábside son del siglo XVI. Las capillas son del siglo XVIII, y están dedicadas a la Virgen del Rosario, Jesús Nazareno y San Francisco Javier.</p>		<p><b>Composición general</b></p> <p>Un aspecto interesante del edificio es que aquí se conservan los bienes muebles de la iglesia de Caudilla. De ellos, quizá, lo más significativo sea una cruz procesional de plata cincelada; en su anverso aparecen cuatro medallones con las representaciones de la Virgen, San Juan, María Magdalena y un águila, y en el anverso, el simbólico pelícano</p> <p>En esta iglesia se encuentra, ubicada en un camarín, la imagen de Santa Ana, patrona de la localidad. Es una escultura de madera, de unos 30 centímetros que aparece sedente, sosteniendo a la Virgen a quien está amamantando. Se cree que esta talla es anterior a la construcción de la iglesia, fechada en torno al siglo XIII.</p>	
<b>Epoca</b>	Siglo XVI-XVII	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Barroco	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Edificio religioso	<b>Uso actual</b>	Religioso
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

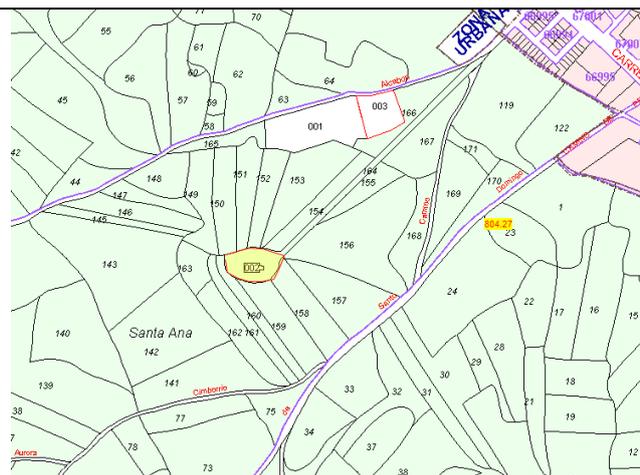
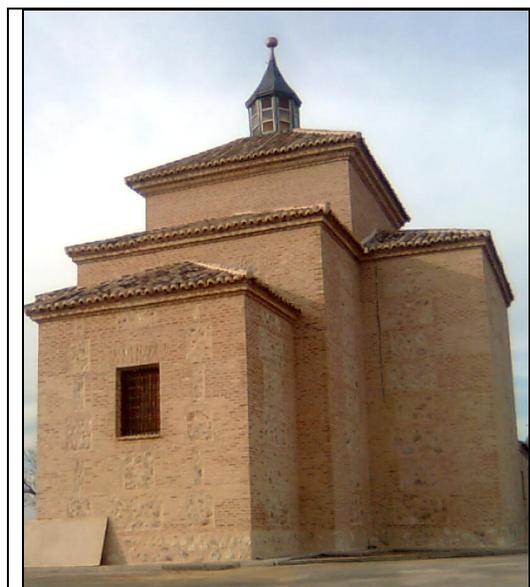
**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional Religioso
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b>			
Está en suelo urbano calificado con un uso dotacional de equipamiento.			

--

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Ermita de Santa Ana</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>03</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Paseo de la Ermita	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 0025	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> De planta de cruz latina de una nave con cuatro tramos, y cuenta con un coro a los pies. La cubierta es de bóveda de cañón con crucero por la cúpula de media naranja sobre alto cimborrio y se remata con linterna de planta octogonal. Los brazos del crucero son de planta semicircular cubiertos por bóveda de cuarto de naranja de concha, muy estriada. Tras el ábside existe la sacristía. El piecero tiene dos huecos y dos cuerpos, en el alto la espadaña de un ojo rematada en frontón curvo.		<b>Elementos destacables</b> Composición general Hay datos que datan su fundación sobre los restos de un castillo templario.	
<b>Epoca</b>	Siglo XIII-XVII	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Barroco	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Ermita-Exento	<b>Uso actual</b>	Religioso
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b> Recientemente se ha rehabilitado dejando vista la fábrica de ladrillo actual.			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional Religioso
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en suelo rústico, estando calificado como sistema general dotacional de equipamiento.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Torre del Ayuntamiento</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>04</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Plaza del Ayuntamiento	
	<b>Referencia catastral</b>	69035-10	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

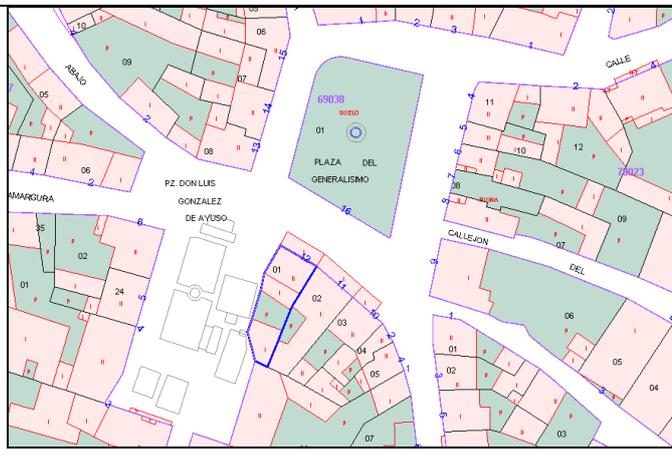
<b>Descripción general</b> Corresponde con la antigua torre del reloj del Ayuntamiento, y data del siglo XVIII. Es de planta cuadrada y aunque no conserva la fábrica primitiva mantiene su morfología. Cuenta con cuatro cuerpos con fábrica de ladrillo. La cubierta es de teja a cuatro aguas y cuenta con un remate de campanil.		<b>Elementos destacables</b> Composición vertical Balcón central.	
<b>Epoca</b>	Siglo XVIII	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Neomudejar	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Administrativo
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b> Pertenece al Ayuntamiento			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en suelo urbano calificado con un uso dotacional de equipamiento			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa porticada</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>05</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Plaza Luis González Ayuso		
	<b>Referencia catastral</b>	69028-01		
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble		
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo		



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

**Descripción general**

Casa porticada en esquina de la plaza del Ayuntamiento, que conserva tres zapatas de madera sobre columnas que soportan el vuelo del piso superior, con viga de madera vista. Los dos pilares restantes son de cemento. En planta baja hay dos huecos. La planta alta es de poca altura y tiene balcón con reja y dos pequeñas ventanas laterales. La cubierta es de teja y la fachada está encalada.

**Elementos destacables**

Soportal de uso público.

<b>Epoca</b>	Siglo XVII-XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Regular
<b>Tipología</b>	Alienado a vial	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	No		

**Observaciones**  
Necesita una rehabilitación

**CONDICIONES DE PROTECCION**

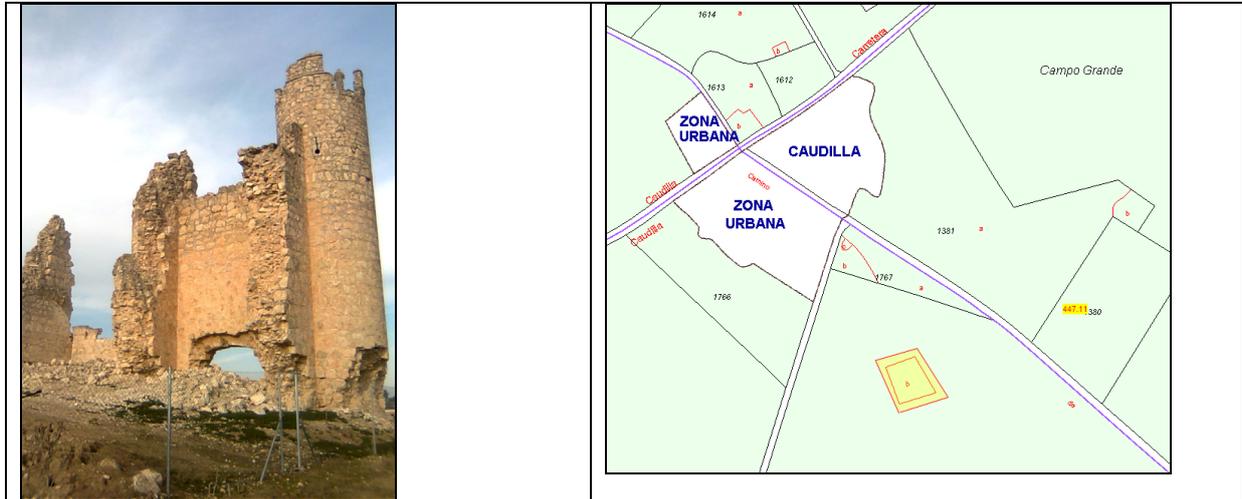
<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Rehabilitación

**Observaciones**  
Está en suelo urbano consolidado.



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Castillo</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>06</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Descampado de Caudilla	
	<b>Referencia catastral</b>	Polígono 509 Parcela 1768	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble arruinado	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<p><b>Descripción general</b>                  El Castillo fue mandado construir por el mariscal de Castilla en el siglo XV. Se trataba de un pequeño castillo palaciego, no militar, con planta de forma rectangular y foso alrededor. Actualmente únicamente cuenta con las ruinas del Castillo medieval.                  Sólo se conserva el lado norte, con torre redonda y muro con escudo nobiliario y aspilleras. El escudo tiene los blasones de los señores del castillo (Rivadeneira), contando con cruz con cinco conchas.                  El muro tiene dos metros de espesor. En los lados desaparecidos hubo torres en los ángulos, teniendo la entrada al norte del edificio. Es un claro ejemplo de fortaleza-palacio.                  La torre del Homenaje se formaba a partir de tres plantas, con ventanas en los dos pisos centrales, y el escudo.                  Se remonta a la época de Juan II, Vivió D. Pedro de Rivadeneira, mariscal de castilla, quien lo reconstruyó.                  Se data del siglo XV</p>		<p><b>Elementos destacables</b>                  Se encuentra en ruina, por lo que únicamente destaca el torreón que todavía está en pie.</p> 	
<b>Epoca</b>	Siglo XV	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Renacentista	<b>Estado conservación</b>	Ruina
<b>Tipología</b>	Castillo- Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	Si		
<p><b>Observaciones</b>                  El abandono existente supone que se encuentra en una clara ruina, necesitando una consolidación urgente.                  Bibliografía: Castillos de Castilla-La Mancha. Manuel Retuerce Velasco. 1984.</p>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	No se establece
<b>Obras permitidas</b>	Restauración	<b>Acciones de mejora</b>	Consolidación

### Observaciones

En ruinas. Es imprescindible una actuación de consolidación de las ruinas para frenar la pérdida completa del inmueble.  
Está en suelo rústico de protección natural y cultural.  
Cuenta con un área de protección del BIC que figura en el plano de Ordenación.  
La evolución de la ruina se puede observar en la siguiente imagen.





**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Iglesia de Sta Maria de los Reyes</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>07</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Caudilla	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 9005Polígono 506	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble arruinado	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<p><b>Descripción general</b> De planta rectangular de una nave cubierta por falso techo plano. Presbiterio es de dos cuerpos, y cuadrado de mayor altura. El piecero tiene el coro sobre arco carpanel. En el lado sur abre una capilla cuadrada con bóveda vaída y bajo coro, así como una dependencia y escalera a la torre. El exterior es de mampostería con restos de enfoscado. La torre es de planta cuadrada y tiene tres cuerpos, el tercero de ladrillo. El atrio está en la fachada sur. La iglesia está abandonada. Su retablo de la Adoración de los Reyes está en la Iglesia de Menasalbas.</p>		<p><b>Elementos destacables</b> Torre. Relación con el Castillo</p> 	
<b>Epoca</b>	Siglo XIV-XVII-XX	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Renacentista	<b>Estado conservación</b>	Abandono completo
<b>Tipología</b>	Ermita-Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	No		
<p><b>Observaciones</b> El abandono existente supone que se encuentra en una clara ruina.</p>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional equipamiento
<b>Obras permitidas</b>	Restauración	<b>Acciones de mejora</b>	Consolidación
<p><b>Observaciones</b> Es imprescindible una actuación de consolidación de las ruinas para frenar la pérdida completa del inmueble. Está en el núcleo urbano de Caudilla.</p>			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Ermita del Cristo del Olvido</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>08</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Cementerio Caudilla	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 9012, polígono 507	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble religioso	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Pequeño eremitorio del siglo XVIII, que fue remodelado a finales del XX, ubicado junto al cementerio de Caudilla. Es un edificio casi cuadrado, con cubierta de techo plano en el interior, mientras que al exterior, el cerramiento es a cuatro aguas. El material utilizado es ladrillo revocado. En la actualidad, esta ermita se encuentra en estado ruinoso; la imagen del Cristo titular está conservada en la iglesia de Santo Domingo de Silos y, en su día, fue donada por el canónigo de San Justo y Pastor en Alcalá de Henares. La celebración del Cristo del Olvido tiene lugar el 17 de abril.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XIII-XX	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Regular
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Religioso
<b>Inventario</b>	Si		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

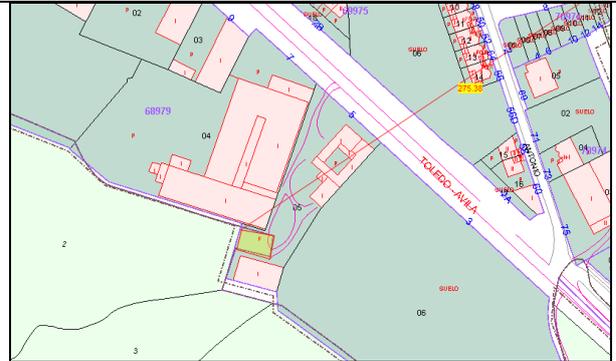
**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional Religioso
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico de protección natural y cultural cercano a Caudilla. Cuenta con una calificación dotacional de equipamiento			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Chimenea de ladrillo</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>09</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Carretera Toledo Avila 5		
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 2, polígono 19		
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento industrial		
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo		



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

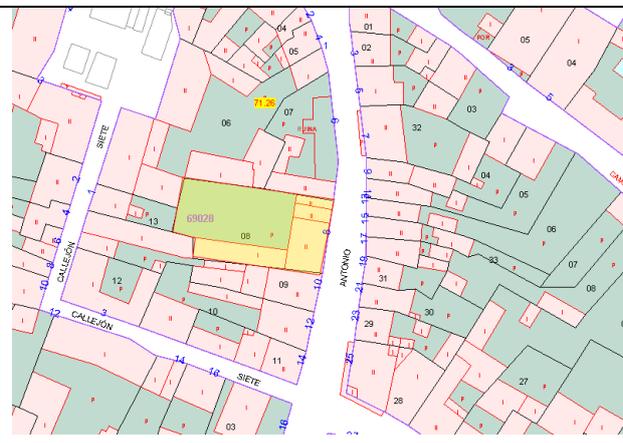
<b>Descripción general</b> Se trata de una chimenea de ladrillo cara vista de un horno sin uso actual. Se encuentra situada al sureste de la población en un sitio denominado El Cerrón.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XIX-XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Elemento exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Ornamental
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico de reserva. Es conveniente efectuar una comprobación del estado de consolidación de la misma.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>10</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle José Antonio 8	
	<b>Referencia catastral</b>	69028-08	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Se trata de una edificación residencial de dos plantas de altura formada por fachada de ladrillo de era con casetones enfoscados. La cubierta es a dos aguas con alero de ladrillo y teja.		<b>Elementos destacables</b> Destaca la portada formada por un arco rebajado ejecutado con varias rosas de ladrillo.	
<b>Epoca</b>	Siglo XIX-XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

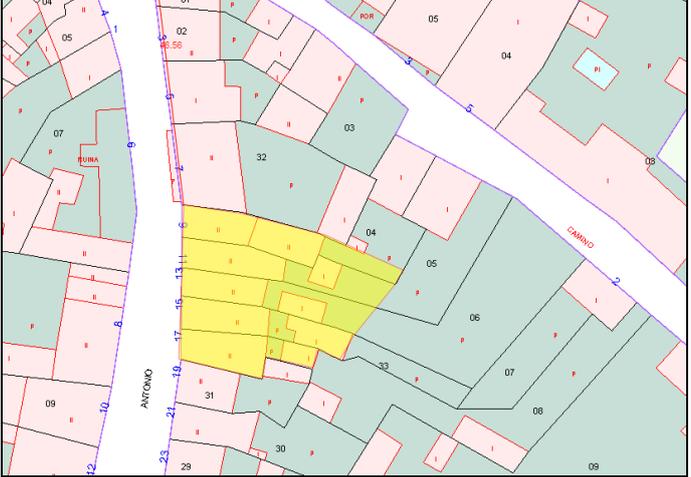
<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>11</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle José Antonio 9+11+13	
	<b>Referencia catastral</b>	70017-04-05-06-33-08	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



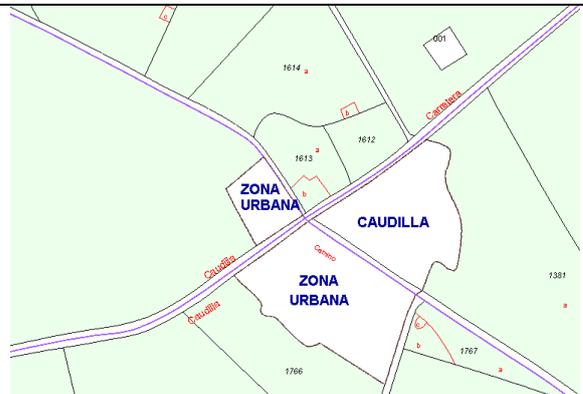



<b>CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO</b>			
<b>Descripción general</b> Se trata de varias parcelas catastrales que cuentan con una misma edificación en la fachada de la calle José Antonio, y que cuentan con cinco accesos distintos. En actualidad pertenecen a varias parcelas pero conforman un conjunto edificatorio en la calle de interés, debido a la continuidad del alero. Las alturas de todas ellas son de dos plantas, y aunque en la actualidad presentan varios acabados distintos en el exterior, los cerramientos son de ladrillo de era con casetones.		<b>Elementos destacables</b> Composición general con alero corrido.	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

<b>CONDICIONES DE PROTECCION</b>			
<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Torre eléctrica de Caudilla</b>	<b>Ref. catálogo</b>	<b>12</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Zona urbana Caudilla		
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 9002, polígono 509		
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento urbano		
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla		



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Se trata de un elemento asociado a la red de electricidad.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Exeneto	<b>Uso actual</b>	Infraestructuras
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

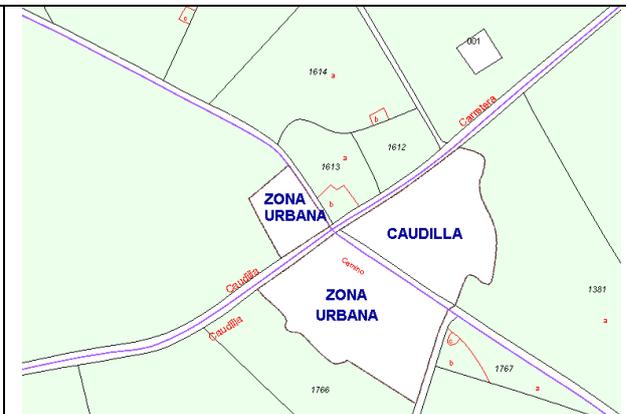
**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Infraestructuras
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Naves industriales</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>13</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Zona urbana Caudilla	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 9002, polígono 509	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

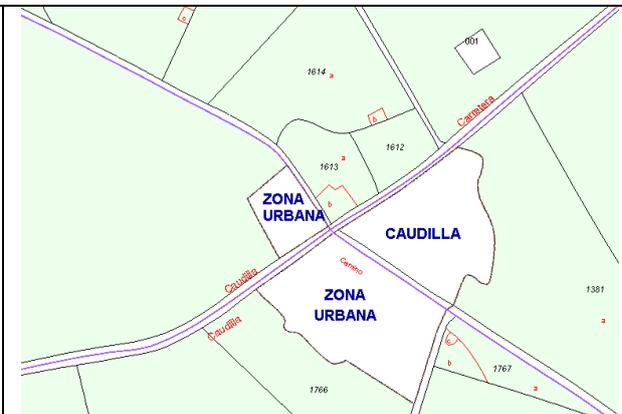
<b>Descripción general</b> Se trata de varias edificaciones abandonadas de uso industrial situadas al este de Caudilla. Consta de dos cuerpos en los extremos con fachada de fábrica de ladrillo y casetones de mampostería, con cubierta de teja curva a dos aguas. En el centro de ambos cuerpos existe una edificación derruida.		<b>Elementos destacables</b> Composición general.	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b> Se encuentra abandonadas y en muy estado de conservación.			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>14</b>
	<b>Dirección catastral</b>	-	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 9002, polígono 509	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Se trata de una edificación de uso residencial vinculada a las labores agrícolas de la zona. Consta de un único cuerpo con dos plantas de altura con fachada de fábrica de ladrillo. El acceso se produce por un arco central formado por tres roscas de ladrillo. En la planta alta los huecos son inexistentes o de reducidas dimensiones. La cubierta es de teja a cuatro aguas y en muy mal estado de conservación actual.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b> Se encuentra en mal estado de conservación.			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Fuente</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>15</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Descampado de Caudilla	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 1632b, polígono 507	
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento etnográfico	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	

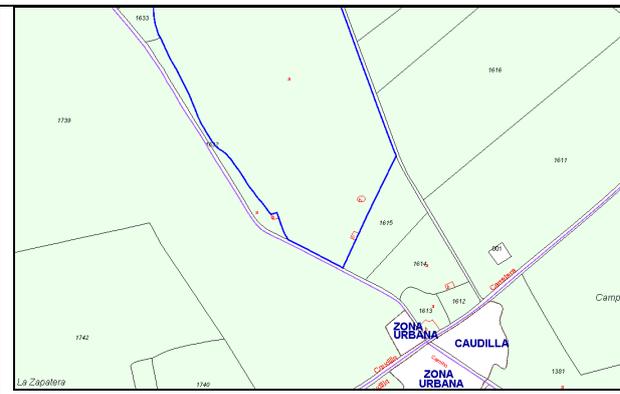


<b>CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO</b>			
<b>Descripción general</b> Elemento etnográfico asociado al uso agrícola del terreno, ubicada en la parcela 1632b del polígono 507. Por la forma de construcción data del siglo XX		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

<b>CONDICIONES DE PROTECCION</b>			
<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Sin uso previsto
<b>Obras permitidas</b>	Restauración	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico no urbanizable de protección natural.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Noria</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>16</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Descampado de Caudilla	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 1631b, polígono 507	
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento etnográfico	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Elemento etnográfico asociado al uso agrícola del terreno, ubicada en la parcela 1631b del polígono 507.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Regular
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Sin uso previsto
<b>Obras permitidas</b>	Restauración	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico no urbanizable de protección natural.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Cementerio</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>17</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Descampado de Caudilla	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 9012, polígono 507	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

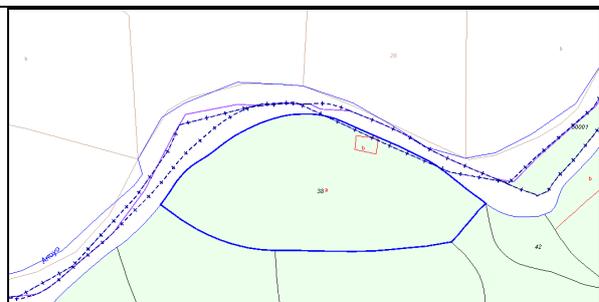
<b>Descripción general</b> Se trata de una pequeña parcela rectangular, que está al noroeste del núcleo urbano de Caudilla, ubicada en la parcela 9012 del polígono 507		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Religioso
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Ambiental	<b>Usos propuestos</b>	Dotacional equipamiento
<b>Obras permitidas</b>	Mantenimiento	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico no urbanizable de protección cultural.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Noria del cauce</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>18</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Sin dirección	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 38, polígono 32	
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento etnográfico	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Elemento etnográfico asociado al uso agrícola del terreno.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

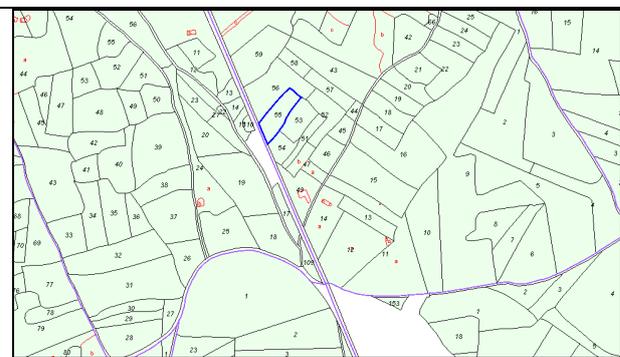
**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Sin uso previsto
<b>Obras permitidas</b>	Restauración	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico no urbanizable de protección natural.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Torreta de los Tinajeros</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>19</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Carretera N-403	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 55, polígono 30	
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento etnográfico	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

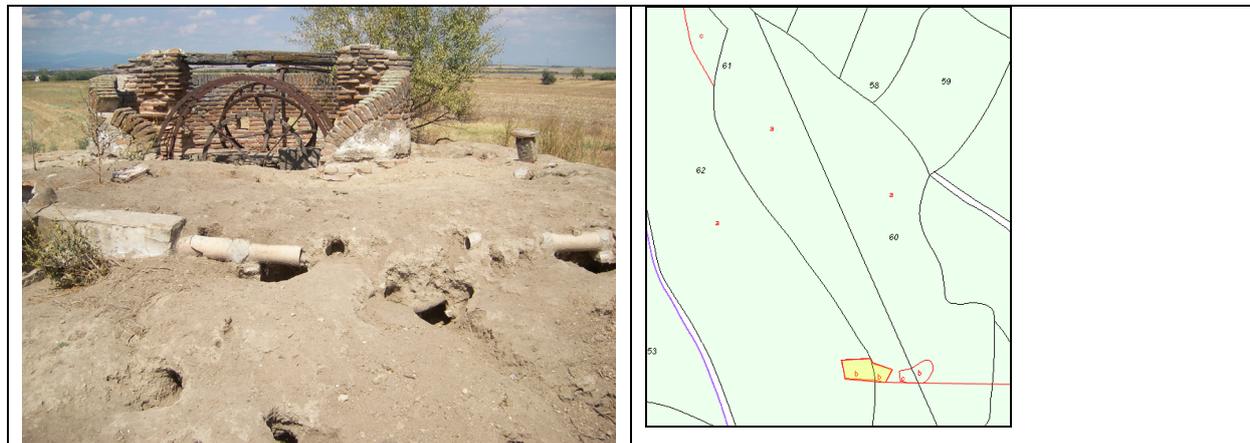
<b>Descripción general</b> Se trata de un elemento asociado a la red de electricidad. Se encuentra ubicada junto a la antigua carretera.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Público
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Sin uso previsto
<b>Obras permitidas</b>	Mantenimiento	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico de reserva.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Noria de Villalba I</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>20</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Sin dirección	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcelas 61b+62b, polígono 5	
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento etnográfico	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Elemento etnográfico asociado al uso agrícola del terreno. Se encuentra ubicada en las parcelas 61b y 62b del polígono 5.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Sin uso previsto
<b>Obras permitidas</b>	Mantenimiento	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico no urbanizable de protección natural.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Torreta de las Animas</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>21</b>
	<b>Dirección catastral</b>	-	
	<b>Referencia catastral</b>	Parcela 5b, polígono 16	
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento etnográfico	
	<b>Barrio/entidad</b>	Caudilla	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

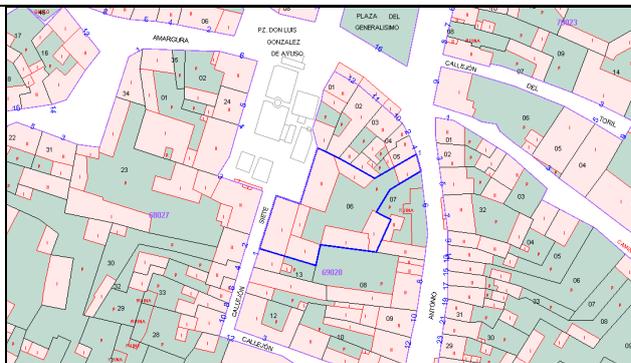
<b>Descripción general</b> Se trata de un elemento asociado a la red de electricidad. Se encuentra ubicada en la parcela 5b del polígono 16.		<b>Elementos destacables</b>	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Industrial	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Sin uso previsto
<b>Obras permitidas</b>	Mantenimiento	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en el suelo rústico de reserva.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>22</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Plaza Luis González Ayuso 1	
	<b>Referencia catastral</b>	69028-06	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Se trata de una edificación residencial de dos plantas de altura, formada por dos cuerpos en ángulo recto, que conforman una esquina de la plaza. La primera estaba destinada al uso residencial y la segunda correspondía con una nave auxiliar. Las fachadas están revocadas con detalles en los huecos. La cubierta se remata con teja curva.		<b>Elementos destacables</b> Composición general	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>23</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Calvo Sotelo 22	
	<b>Referencia catastral</b>	68027-16	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

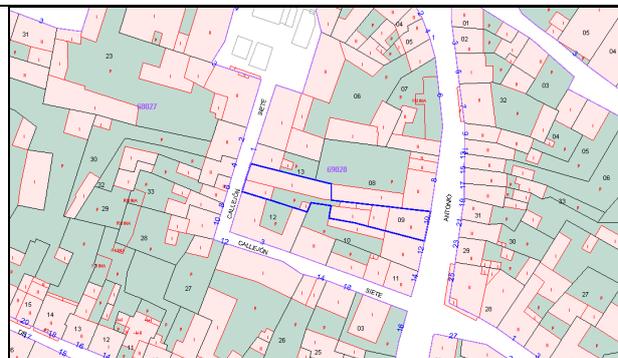
<b>Descripción general</b> Se trata de una edificación residencial de dos plantas de altura, y que cuenta en la planta alta con fábrica de ladrillo bien trabajada, así como alero de ladrillo. La planta baja carece de interés. La cubierta es de teja a dos aguas.		<b>Elementos destacables</b> Fábrica de ladrillo	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<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	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>24</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle José Antonio 10	
	<b>Referencia catastral</b>	69028-09	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Edificación residencial de dos plantas de altura, y que cuenta en la planta alta con fábrica de ladrillo de buena factura, en las dos plantas en los que destaca la formación de huecos con roscas de ladrillo. La cubierta es de teja a dos aguas.		<b>Elementos destacables</b> Fábrica de ladrillo	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<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	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>25</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle José Antonio 3	
	<b>Referencia catastral</b>	70017-03	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



<b>CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO</b>			
<b>Descripción general</b> Edificación residencial de una planta de altura, con fábrica de ladrillo en la que destaca la formación de huecos con roscas de ladrillo. La cubierta es de teja a dos aguas.		<b>Elementos destacables</b> Fábrica de ladrillo	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

<b>CONDICIONES DE PROTECCION</b>			
<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Fuente</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>26</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Doctor Fernández Ferrer 13	
	<b>Referencia catastral</b>	70017-24	
	<b>Tipo elemento</b>	Elemento etnográfico	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

**Descripción general**

Se trata de un elemento etnográfico de piedra que servía de fuente y está adosado a la fachada de una edificación que se encuentra abandonada actualmente.

**Elementos destacables**



<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Barroco	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Exento	<b>Uso actual</b>	Sin uso actual
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

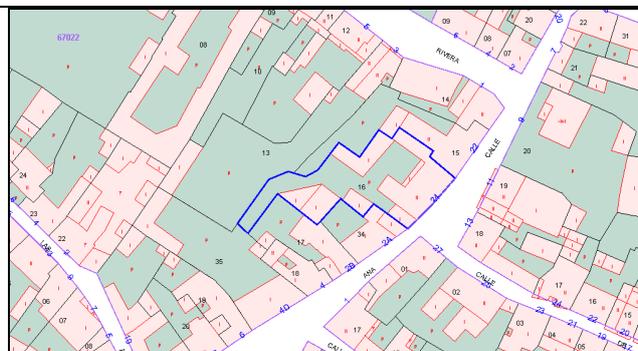
**CONDICIONES DE PROTECCION**

<b>Nivel protección</b>	Integral	<b>Usos propuestos</b>	Ornamental
<b>Obras permitidas</b>	Mantenimiento	<b>Acciones de mejora</b>	Mantenimiento
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			



**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>27</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Amargura 24	
	<b>Referencia catastral</b>	67022-16	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Edificación residencial de dos plantas de altura, formada por dos cuerpos en el quiebro de la alineación de la calle. Únicamente puede destacar por la portada de madera y los huecos del cuerpo sur de la misma. La cubierta se remata con teja curva.		<b>Elementos destacables</b> Fábrica de ladrillo	
<b>Epoca</b>	Siglo XIX-XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Bueno
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<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	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			

**CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS  
FICHA DE INVENTARIO**

<b>Identificación</b>	<b>Denominación</b>	<b>Casa popular</b>	<b>Ref. catálogo</b> <b>28</b>
	<b>Dirección catastral</b>	Calle Amargura 2	
	<b>Referencia catastral</b>	67037-06	
	<b>Tipo elemento</b>	Inmueble	
	<b>Barrio/entidad</b>	Santo Domingo	



**CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO**

<b>Descripción general</b> Edificaciones residencial y agrícola que cuenta con dos cuerpos de edificación, de una y dos plantas de altura, en el extremo de la calle, que se encuentran aparentemente abandonadas. Destaca la composición con pequeños huecos en la planta alta en la fachada principal. La cubierta se remata con teja curva.		<b>Elementos destacables</b> Composición de fachada en la calle Amargura	
<b>Epoca</b>	Siglo XX	<b>Propiedad</b>	Privado
<b>Estilo</b>	Popular	<b>Estado conservación</b>	Malo
<b>Tipología</b>	Alineado a vial	<b>Uso actual</b>	Residencial
<b>Inventario</b>	No		
<b>BIC</b>	No		
<b>Observaciones</b>			

**CONDICIONES DE PROTECCION**

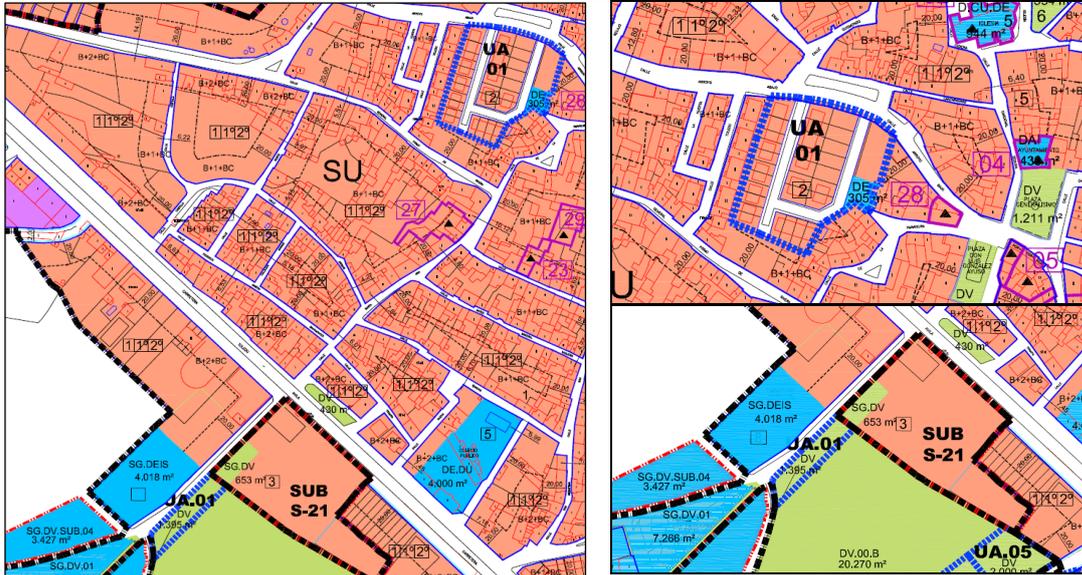
<b>Nivel protección</b>	Parcial	<b>Usos propuestos</b>	Residencial
<b>Obras permitidas</b>	Rehabilitación	<b>Acciones de mejora</b>	Restauración
<b>Observaciones</b> Está en el suelo urbano.			



FICHAS DE GESTION URBANISTICA

<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	UA.01
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Se trata de una unidad discontinua, para regularizar una actuación preexistente por apertura de un vial, construida parcialmente con edificación unifamiliar.		
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	8.501= (7.106 + 1.395) 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>	8.501 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>	50 viv/ha. 90 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	4.250 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.01	0,5175 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %	
<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 primer periodo de ejecución del POM.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</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	1.395 m2	
E.1.2. Equipamientos	305 m2	
E.1.3. Aparcamientos públicos	22 plazas	
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 2. ZOU.03	
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>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; 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 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>UA.02</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Se trata de una unidad para completar el tejido urbano con una edificación plurifamiliar. La cesión dotacional se agrupa en la zona verde debido a la reducida superficie.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)** 3.914 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	979 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)** 2.935 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)** 80 viv/ha. 48 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 2.348 m<sup>2</sup>c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.UA.02 | 0,6209 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.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**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	893 m <sup>2</sup>
E.1.3.	Aparcamientos públicos	12 plazas
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 2. ZOU.03

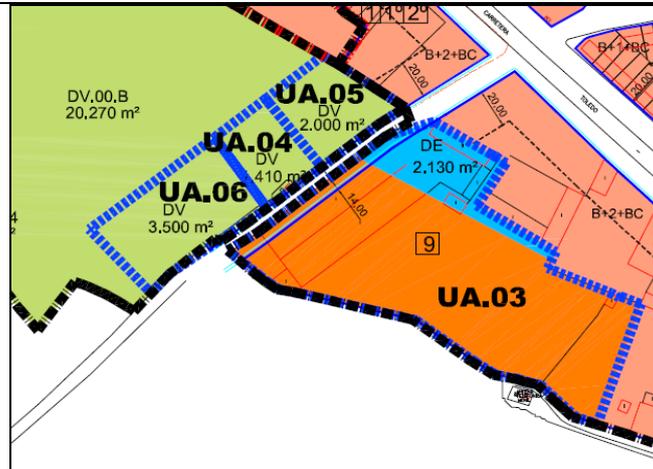
**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- 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; 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 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>UA.03</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

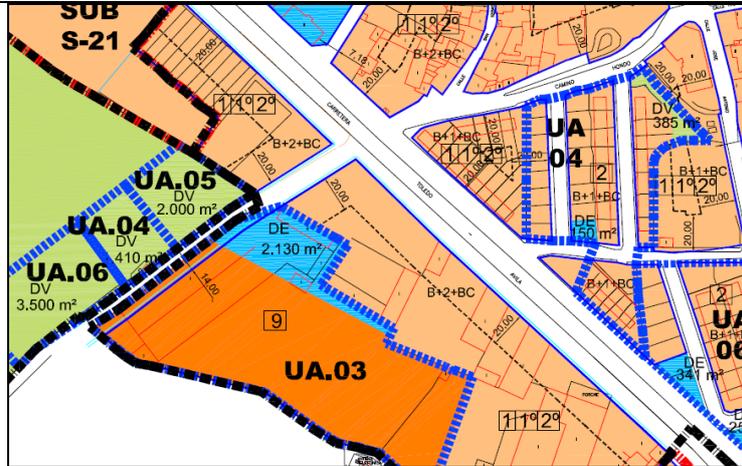
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Se trata de una unidad apoyada en el acceso a la carretera para poder ubicar un uso terciario comercial que reequipe la población en un lugar con buena accesibilidad.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>			14.190 m <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>			14.190 m <sup>2</sup>
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Terciario
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			No tiene uso residencial
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			8.514 m <sup>2</sup> c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>			AR.UA.03   0,6300 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>			No tiene uso residencial
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Esta unidad de actuación está incluida en el primer periodo de ejecución del POM.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Coficientes uso: Terciario Oficinas 1,05; Terciario Comercial 1,05; Terciario Hotelero 1,05; Terciario Recreativo 1,05.</li> </ul>			

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes		0 m <sup>2</sup>
	E.1.2. Equipamientos		2.130 m <sup>2</sup>
	E.1.3. Aparcamientos públicos		22 plazas
	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>			T. Ordenanza 9. ZOU.04
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>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; 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 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>UA.04</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Se trata de una unidad discontinua para la regularización de una unidad preexistente con una ampliación que permita ubicar las cesiones.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	9.190= (7.780 + 1.410) 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>	9.190 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>	50 viv/ha. 97 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	5.054 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.04	0,5693 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.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.795 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	150 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	26 plazas
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 2. ZOU.03

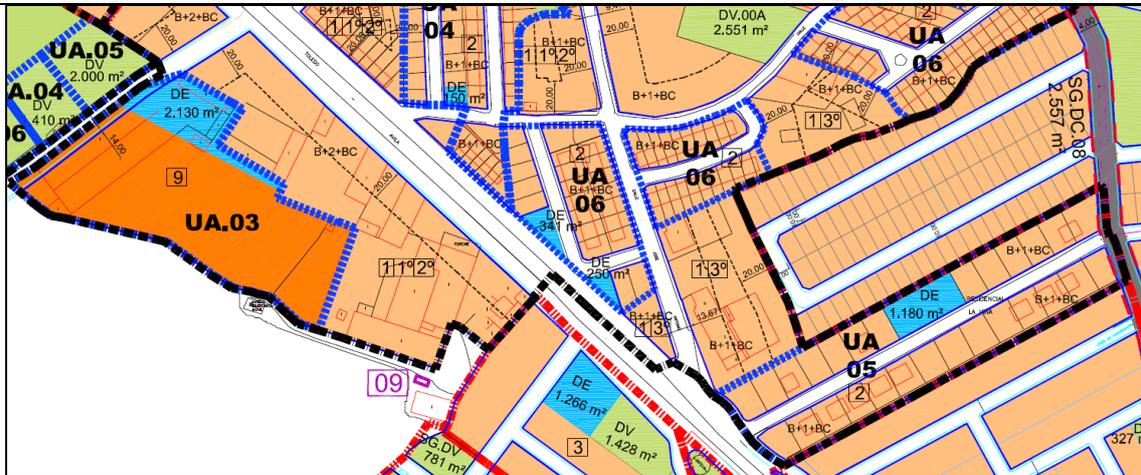
**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- 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; 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 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>UA.05</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

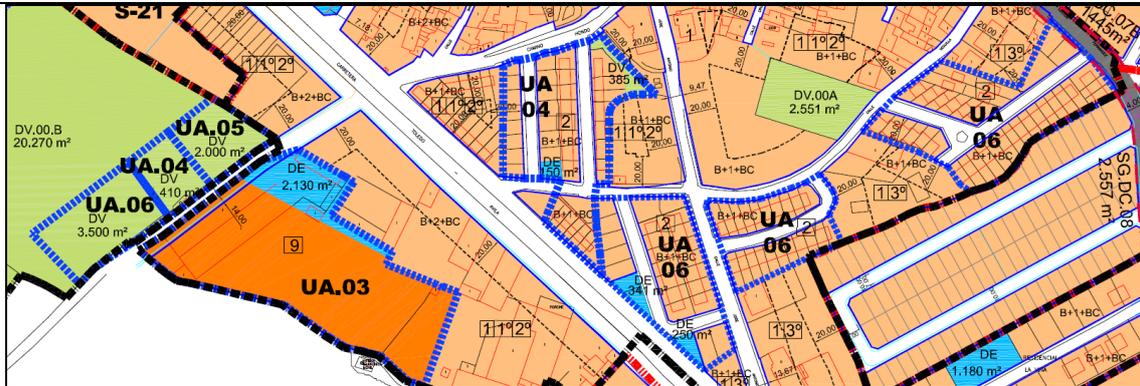
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>		
Se trata de una unidad discontinua para la regularización de una unidad preexistente con una ampliación que permita ubicar las cesiones.		
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	15.900= (13.900 + 2.000) m2	
<b>D.3.- Superficie 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>	15.900 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>	50 viv/ha. 166 hab/ha	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	7.950 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.UA.05	0,5175 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %	
<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 primer periodo de ejecución del POM.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</li> </ul>		

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
E.1.1. Zonas Verdes	2.000 m2	
E.1.2. Equipamientos	1.180 m2	
E.1.3. Aparcamientos públicos	40 plazas	
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 2. ZOU.03	
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>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; 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 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>UA.06</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Unidad de Actuación Urbanizadora, 45.3.B TRLOTAU.

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Unidad discontinua formada por la agrupación de tres zonas separadas preexistentes a regularizar, y una zona exterior que se necesita para completar las cesiones de la unidad.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)** 21.243 =(17.743+3.500) 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)** 21.243 m2

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,44 m2c/m2

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 50 viv/ha. 225 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 9.426 m2c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.UA.06 | 0,4554 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.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	3.500 m2
E.1.2. Equipamientos	591 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	48 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** RU + RP.Ordenanza 2. ZOU.03

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Especial de desarrollo de la unidad deberá señalar expresamente el emplazamiento de las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Especial de desarrollo deberá justificar el cumplimiento del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- 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; 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 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.01</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

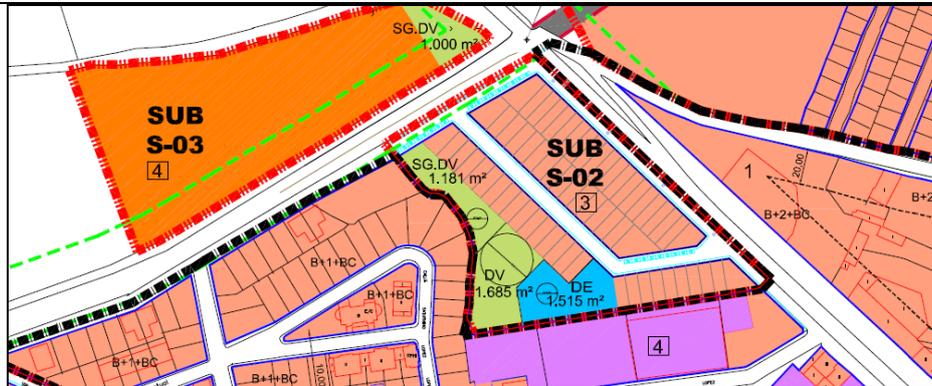
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al sur de la carretera, encontrándose junto a una urbanización existente.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>		70.112 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		4.433 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.8.1.	Zonas Verdes	4.433 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:		8,0804 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		65.679 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,45 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		40 viv/ha. 552 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		29.555 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.01	0,4363 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10 %	
<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>Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos del plan de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</li> </ul>			

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
E.1.1.	Zonas Verdes	6.674 m2	
E.1.2.	Equipamientos	5.962 m2	
E.1.3.	Aparcamientos públicos	200 plazas	
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 3. ZOU.05	
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.02</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Situado al sur de la carretera, encontrándose en un lugar con buena accesibilidad para completar una zona residencial de baja densidad.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	18.024 m <sup>2</sup>	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	1.181 m <sup>2</sup>	
	<b>Interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	1.181 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:	2,0722 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	16.843 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha. 141 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	7.579 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.02	0,4352 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:**

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Deberá contar con informe preceptivo del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.
- Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.
- Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.685 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	1.515 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	51 plazas
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 3. ZOU.05

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.
- 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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.03</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

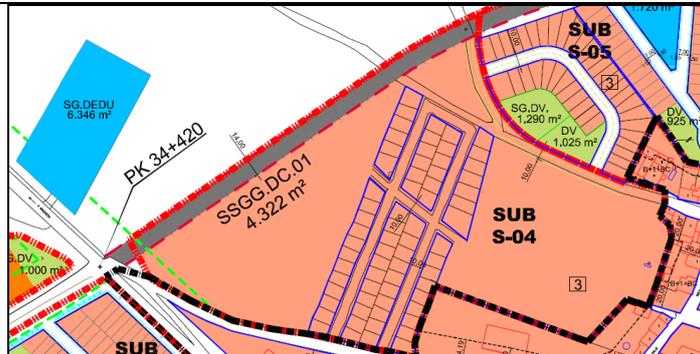
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Situado al oeste del núcleo urbano, con un buen emplazamiento para un uso terciario			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>			15.535 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			1.000 m2
		<b>Interiores</b>	<b>exteriores</b>
	D.8.1. Zonas Verdes	1.000 m2	0 m2
	D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
	D.8.3. Red viaria	0 m2	0 m2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		2,0155 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			14.535 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Industrial y Terciario
<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>			No tiene uso residencial
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			8.720 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.03	0,4911 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10 %
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>			No tiene uso residencial
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Terciario comercial 1,05; Terciario hotelero 1,05; Terciario oficinas 1,05; Terciario recreativo 1,05; Industrial de almacenamiento 0,70.</li> </ul>			

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
	E.1.1. Zonas Verdes	1.454 m2
	E.1.2. Equipamientos	727 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos	22 plazas
	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>		
I+TC. ZOU.07 Ordenanzas 4 y 9.		
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se permite un 50% del aprovechamiento con uso Terciario TC</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.04</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Situado al norte de carretera, contando en su interior con una unidad a regularizar que se encuentra urbanizada y construida. Tiene asignado un sistema general de zonas verdes exterior al sector.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	59.241 m <sup>2</sup>	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	7.749 m <sup>2</sup>	
	<b>Interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	3.427 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	4.322 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	6,3350 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	51.492 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha. 433 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	23.171 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.04	0,4048 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:**

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- El SSGG.DV es exterior al sector y se encuentra en el paseo de la Ermita.
- Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.
- Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	5.149 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	4.634 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	156 plazas
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+RP. Ordenanza 3. ZOU.05

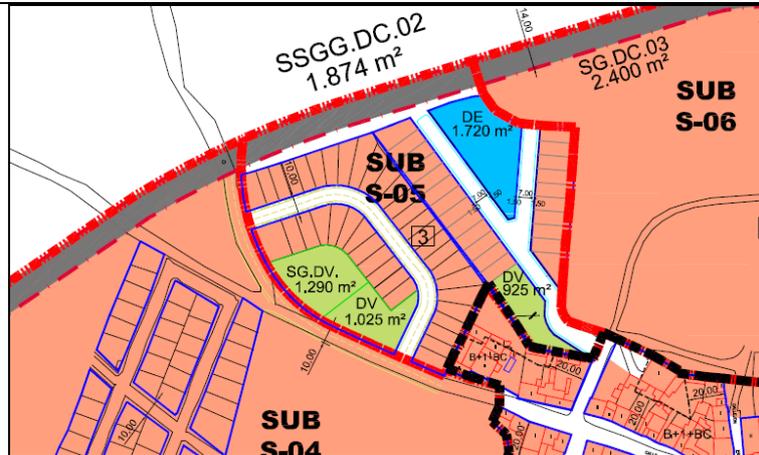
**E.4.- Observaciones:**

- El 50% del aprovechamiento residencial libre (RU+RP) del sector deberá ser de tipología plurifamiliar a ubicar en las alineaciones de alguna de las calles de borde del sector.
- El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.
- 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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

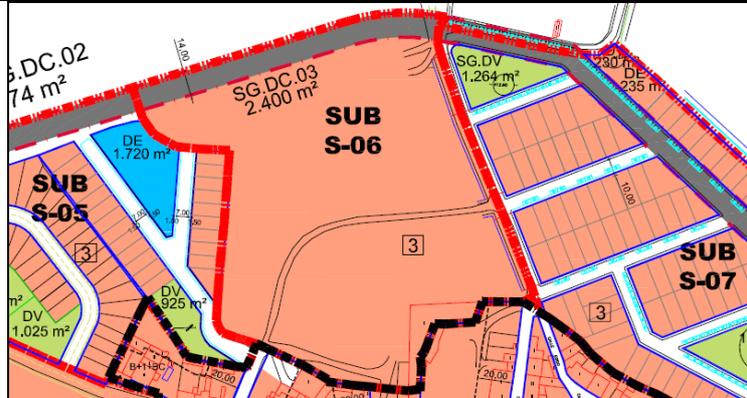


<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con una zona intermedia en la que se propone la regularización de dos actuaciones.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	21.390 m2		
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	3.164 m2		
	<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>	
D.8.1. Zonas Verdes	1.290 m2	0 m2	
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2	
D.8.3. Red viaria	1.874 m2	0 m2	
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	2.2423 %		
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	18.226 m2		
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial		
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,45 m2c/m2		
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha. 153 habitantes		
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	8.201 m2c		
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.05	0,3969 ua./m2	
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %		
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</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	1.950 m2	
	E.1.2. Equipamientos	1.720 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	55 plazas	
	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 3. ZOU.05			
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona intermedia de nueva clasificación, prevista para enlazar los sectores colindantes. Tiene asignado un sistema general de zonas verdes exterior al sector.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)** 32.634 m<sup>2</sup>

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 4.366 m<sup>2</sup>

	Interiores	Exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup>	1.966 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.3. Red viaria	2.400 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	3,4778 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 28.268 m<sup>2</sup>

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 40 viv/ha. 237 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 12.720 m<sup>2</sup>c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.SUB.06 | 0,4043 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:**

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- El SSSG.DV es exterior al sector y se encuentra en el paseo de la Ermita.
- Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.
- Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	2.827 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	2.544 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	86 plazas
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 3. ZOU.05

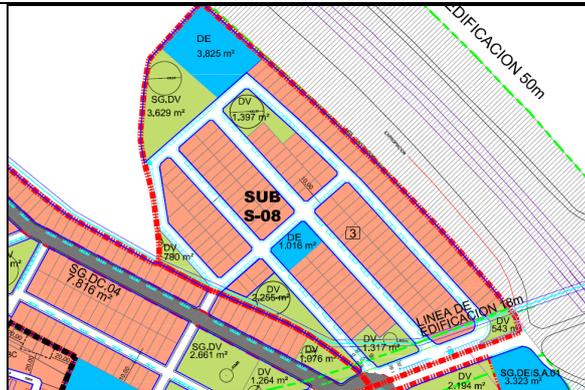
**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.
- 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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; y a la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conectan 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.08</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona situada al norte de la población en la que se propone la regularización de una actuación.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>		57.334 m <sup>2</sup>	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		3.629 m <sup>2</sup>	
		<b>Interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes		3.629 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:		6,6073 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		53.705 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		40 viv/ha. 451 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		24.167 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.08	0,4363 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:**

- Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento y del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.
- Deberá tener informe preceptivo de Vías Pecuarias.
- Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.
- Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	6.302 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	4.841 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	163 plazas
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m <sup>2</sup>

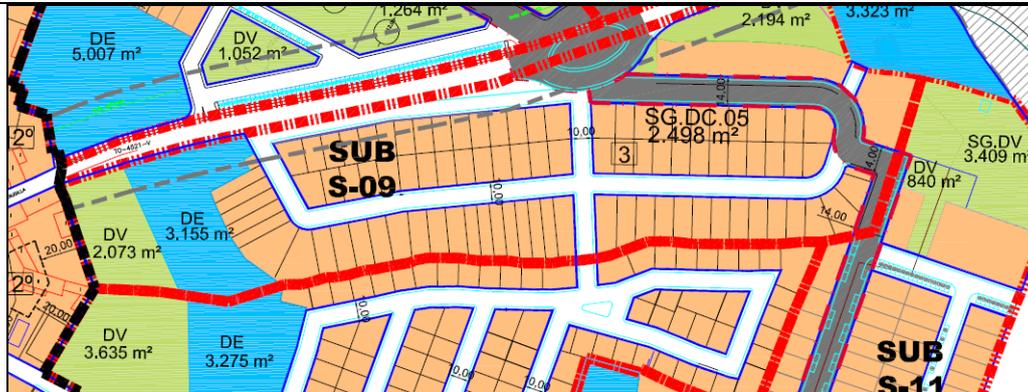
**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo**A determinar en el PAU m<sup>2</sup>**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación**RU  
Ordenanza 3. ZOU.05**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.
- 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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.09</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>		
Corresponde con una zona situada al norte de la población en la que se propone la regularización de una actuación. Tiene asignado un sistema general de zonas verdes exterior al sector.		
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	37.475 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	4.868 m2	
	<b>Interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	0 m2	2.370 m2
D.8.2. Equipamientos	0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria	2.498 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	4,0116 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	32.607 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,45 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha. 273 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	14.673 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.09	0,4052 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>	10 %	
<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 primer periodo de ejecución del POM.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>El SSGG.DV es exterior al sector y se encuentra en el paseo de la Ermita.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.</li> <li>Deberá tener informe preceptivo de Vías Pecuarias.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</li> </ul>		

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>		
E.1.1. Zonas Verdes	4.267 m2	
E.1.2. Equipamientos	3.155 m2	
E.1.3. Aparcamientos públicos	99 plazas	
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 3. ZOU.05	
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.10</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Corresponde con una zona en la que se propone la regularización de una actuación que se encuentra parcialmente urbanizada.

**D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)** 38.818 m2

**D.3.- Superficie de SG adscritos:** 2.495 m2

	Interiores	exteriores
D.8.1. Zonas Verdes	2.495 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:	4,4688 %	

**D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)** 36.323 m2

**D.5.- Uso mayoritario** Residencial

**D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)** 0,45 m2c/m2

**D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)** 40 viv/ha. 304 habitantes

**D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito** 16.345 m2c

**D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo** AR.SUB.10 | 0,4358 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:**

- Este sector está incluido en el primer periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.
- Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	3.635 m2
E.1.2. Equipamientos	3.275 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos	110 plazas
E.1.4. Red viaria	A determinar en el PAU m2

**E.2.- Superficie suelo neto lucrativo** A determinar en el PAU m2

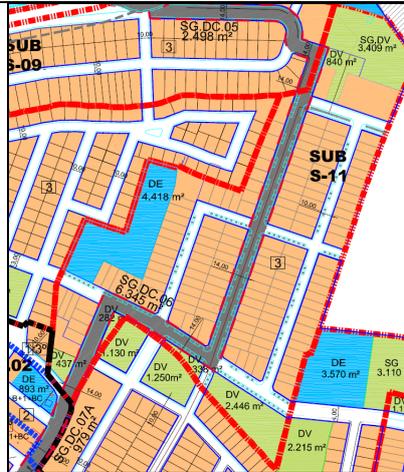
**E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación** RU. Ordenanza 3. ZOU.05

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
- El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.
- 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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.11</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)
<b>C.- PLANO DE SITUACIÓN:</b>	

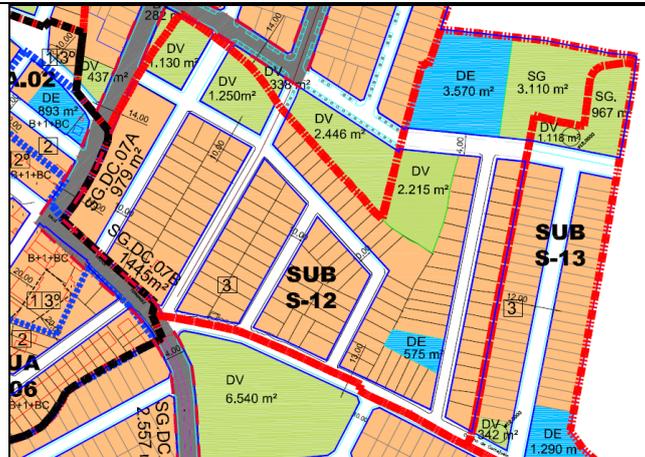


<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con una zona en la que se propone la regularización de una actuación.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>			52.908 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			9.754 m2
			<b>Interiores</b>
			<b>exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes		3.409 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		6.345 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			5,8991 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			43.154 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. 363 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			21.577 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>			AR.SUB.11   0,4221 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10 %
<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 primer periodo de ejecución del POM.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</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			4.343 m2
E.1.2. Equipamientos			4.418 m2
E.1.3. Aparcamientos públicos			146 plazas
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 3. ZOU.05
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.12</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

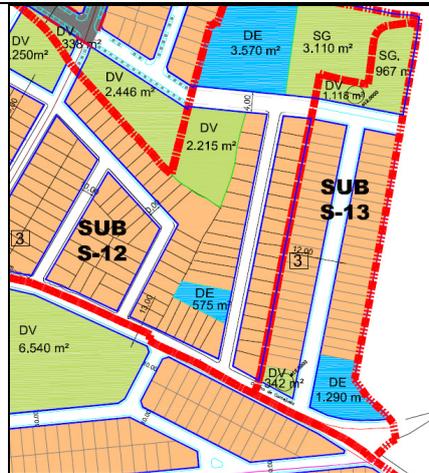
<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con una zona en la que se propone la regularización de una actuación que se encuentra urbanizada.		
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	48.943 m <sup>2</sup>	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	3.110 m <sup>2</sup>	
	<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	3.110 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:	5,6388 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	45.833 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha. 384 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	20.624 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.12	0,4362 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%	
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</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	4.595 m <sup>2</sup>	
E.1.2. Equipamientos	4.145 m <sup>2</sup>	
E.1.3. Aparcamientos públicos	139 plazas	
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 3. ZOU.05	
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

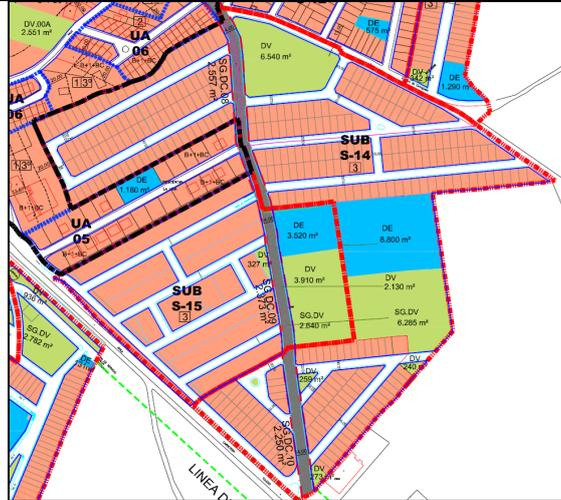


<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con una zona en la que se propone la regularización de una actuación.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>		15.292 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		967 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes		967 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:		1,7624%	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		14.325 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,45 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		40 viv/ha. 120 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		6.446 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.13	0,4363 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10 %	
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</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		1.460 m2	
E.1.2. Equipamientos		1.290 m2	
E.1.3. Aparcamientos públicos		44 plazas	
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 3. ZOU.05	
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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 SITUACIÓN:</b>	

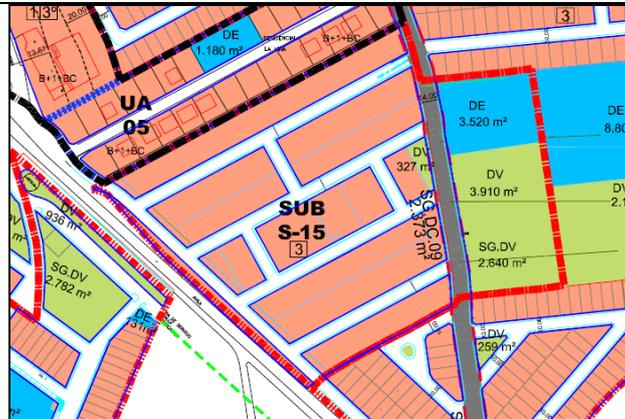


<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con una zona en la que se propone la regularización de tres actuaciones que integran un sector más una zona intermedia que los agrupa.		
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	104.150 m <sup>2</sup>	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	11.092 m <sup>2</sup>	
	<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	6.285 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	4.807 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	11,4488 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	93.058 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha. 781 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	41.876 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.14	0,4161 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%	
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</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	9.442 m <sup>2</sup>
	E.1.2. Equipamientos	8.800 m <sup>2</sup>
	E.1.3. Aparcamientos públicos	283 plazas
	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 3. ZOU.05	
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

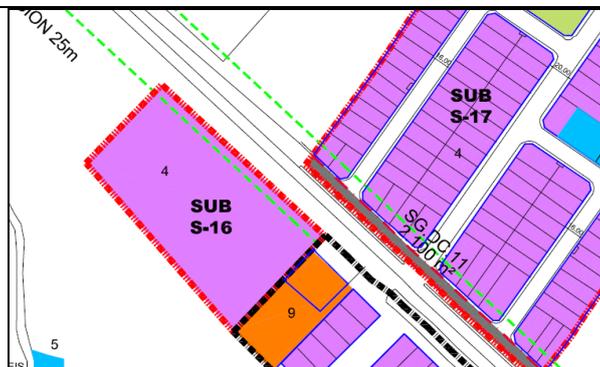
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Corresponde con una zona en la que se propone la regularización de una actuación parcialmente urbanizada.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>			44.040 m2
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>			5.013 m2
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes		2.640 m2	0 m2
D.8.2. Equipamientos		0 m2	0 m2
D.8.3. Red viaria		2.373 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		4,8015 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			39.027 m2
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Residencial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,45 m2c/m2
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			40 viv/ha. 328 habitantes
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			17.562 m2c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.15	0,4127 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>			10 %
<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 primer periodo de ejecución del POM.</li> <li>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coeficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</li> </ul>			

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes		4.237 m2
	E.1.2. Equipamientos		3.520 m2
	E.1.3. Aparcamientos públicos		119 plazas
	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 3. ZOU.05
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</li> <li>Deberá ejecutar a su cargo la vía de servicio de la carretera.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.16</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:****D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****D.1.- Objetivos de la ordenación:**

Situado al sur de la carretera, encontrándose entre la población y un suelo industrial, para regularización de una actuación. Se prevé que sirva de enlace entre ambos usos.

<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	16.647 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:	2,4621 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	16.647 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Industrial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	No tiene uso residencial	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	13.317 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.16	0,5599 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>	No tiene uso residencial	

**D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:**

- Este sector está incluido en el segundo periodo de ejecución del POM.
- Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.
- Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.
- Coeficientes de uso: Industrial productivo 0,70; Industrial de almacenamiento 0,70.

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA****E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales**

E.1.1. Zonas Verdes	1.665 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos	833 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos	34 plazas
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**

Industrial. Ordenanza 4. ZOU.08

**E.4.- Observaciones:**

- El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.
- Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.
- Deberá ejecutar a su cargo la vía de servicio de la carretera.
- 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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.17</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

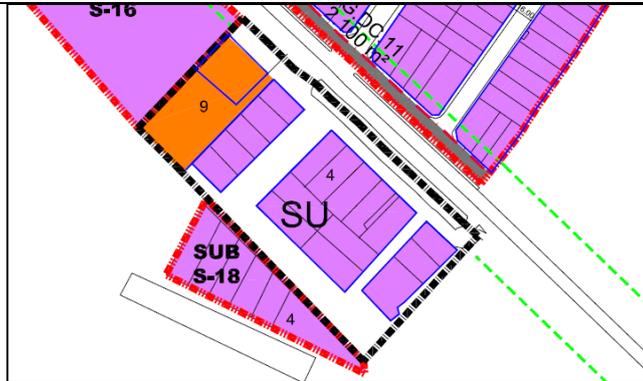
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b>			
Corresponde con una zona industrial en la que se propone la regularización de una actuación parcialmente urbanizada.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>		61.427 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		2.100 m2	
		<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		2.100 m2	0 m2
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		8,7756 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		59.327 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Industrial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,80 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		No tiene uso residencial	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		47.461 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.17	0,5408 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>		No tiene uso residencial	
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes de uso: Industrial productivo 0,70; Industrial de almacenamiento 0,70.</li> </ul>			

**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes	6.022 m2	
	E.1.2. Equipamientos	3.026 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	119 plazas	
	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 4. ZOU.08	
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</li> <li>Deberá ejecutar a su cargo la vía de servicio de la carretera.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con una zona industrial en la que se propone la regularización de una actuación parcialmente urbanizada.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>			5.010 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>	0 m <sup>2</sup>
D.8.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	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>	0 m <sup>2</sup>
D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			0,7409 %
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>			5.010 m <sup>2</sup>
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>			Industrial
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>			0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>			No tiene uso residencial
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>			4.008 m <sup>2</sup> c
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>			AR.SUB.18   0,5599 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>			No tiene uso residencial
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coeficientes de uso: Industrial productivo 0,70; Industrial de almacenamiento 0,70.</li> </ul>			

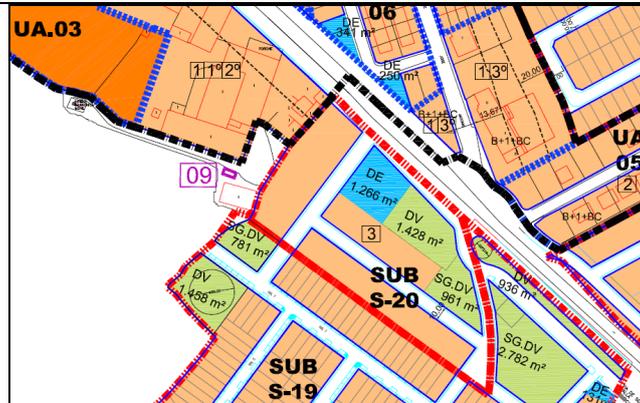
<b>E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
E.1.1. Zonas Verdes			501 m <sup>2</sup>
E.1.2. Equipamientos			251 m <sup>2</sup>
E.1.3. Aparcamientos públicos			10 plazas
E.1.4. Red viaria			A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>			A determinar en el PAU m <sup>2</sup>
<b>E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas de aplicación</b>			Industrial. Ordenanza 4. ZOU.08
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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.20</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Sector suelo urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Corresponde con un sector de nueva creación para agrupar el suelo urbanizable, situada al sur de la carretera.		
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>	15.030 m <sup>2</sup>	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>	961 m <sup>2</sup>	
	<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes	961 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:	1,7309 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>	14.069 m <sup>2</sup>	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>	40 viv/ha. 118 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	6.331 m <sup>2</sup> c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR.SUB.20	0,4360 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%	
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>Deberá tener informe preceptivo de Vías Pecuarias.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</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	1.428 m <sup>2</sup>	
E.1.2. Equipamientos	1.266 m <sup>2</sup>	
E.1.3. Aparcamientos públicos	43 plazas	
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 3. ZOU.05	
<b>E.4.- Observaciones:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</li> <li>Deberá ejecutar a su cargo la vía de servicio de la carretera.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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)

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al sur de carretera, Corresponde con una zona en la que se propone la regularización de una actuación.			
<b>D.2.- Superficie total (con SG adscritos Interiores y/o exteriores)</b>		10.323 m2	
<b>D.3.- Superficie de SG adscritos:</b>		653 m2	
		<b>Interiores</b>	<b>Exteriores</b>
D.8.1. Zonas Verdes		653 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:		1,1897 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito (total-SG)</b>		9.670 m2	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>		Residencial	
<b>D.6.- Edificabilidad del ámbito (referida a la superficie del ámbito)</b>		0,45 m2c/m2	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referirá a la superficie del ámbito)</b>		40 viv/ha. 82 habitantes	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>		4.351 m2c	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>		AR.SUB.21	0,4363 ua./m2
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo</b>		10 %	
<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>Las superficies reflejadas están supeditadas a los estudios topográficos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>Deberá contar con informe preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>Se deberá justificar el cumplimiento de las distancias permitidas con respecto al cementerio de acuerdo al Decreto 72/1999 de 1 de julio modificado por el Decreto 175/2005 de 25 de octubre.</li> <li>Se deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se justifique la existencia de recursos suficientes, antes de la aprobación definitiva del PAU correspondiente.</li> <li>Coefficientes uso: Residencial Unifamiliar 1,05; Residencial Plurifamiliar 1,05; Vivienda Protegida 1,00.</li> </ul>			

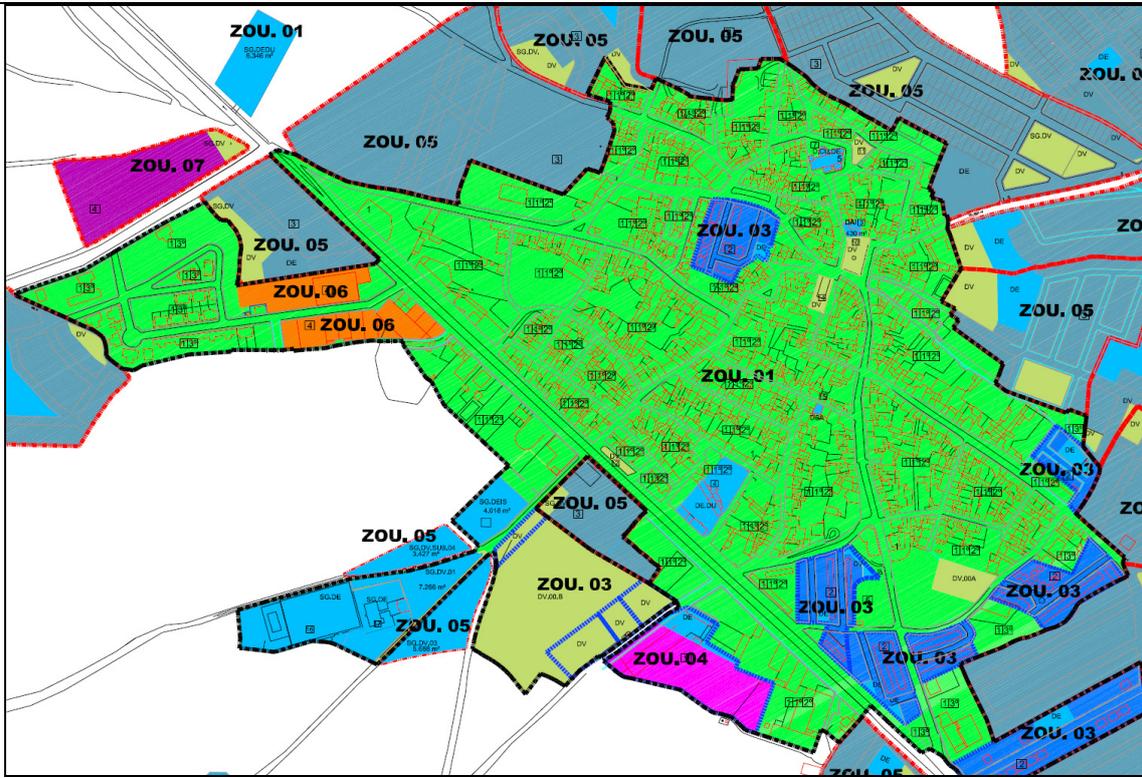
**E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>			
	E.1.1. Zonas Verdes	967 m2	
	E.1.2. Equipamientos	870 m2	
	E.1.3. Aparcamientos públicos	29 plazas	
	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 3. ZOU.05	
<b>E.4.- Observaciones:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>El 50% del aprovechamiento residencial libre (RU+RP) del sector deberá ser de tipología plurifamiliar a ubicar en las alineaciones de alguna de las calles de borde del sector</li> <li>El Plan Parcial deberá emplazar las parcelas destinadas a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.</li> <li>El Plan Parcial deberá cumplir el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010.</li> <li>Deberá ejecutar los sistemas generales adscritos.</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 en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria; 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 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: SU</b>	Suelo urbano

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

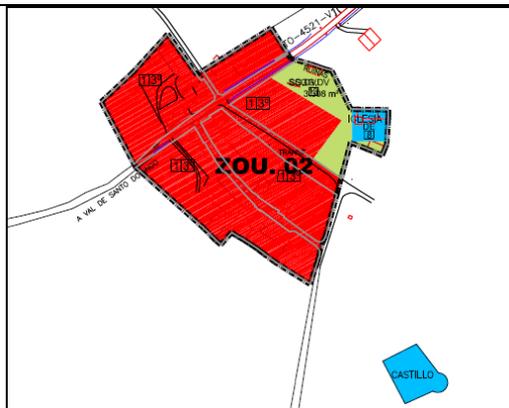


<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b> Corresponde con el suelo urbano consolidado y con el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento en el núcleo urbano de Santo Domingo, con uso mayoritario residencial.		
Superficie total de la ZOU	494.787,00 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 1. Grado 1º Grado 2º Grado 3º	
Superficie construida existente	191.749 m2c	
Superficie construida máxima	376.837 m2c	
Superficie neta manzanas	390.529 m2s	
Incremento aprovechamiento	60.016 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,762 m2/m2	
Altura máxima	2+BC en calles de más de 12 metros, según plano OD 1+BC en calles menores de 12 metros, según plano OD	
Densidad poblacional	2,10 habitantes por vivienda Población Actual 1.030 habitantes Población máxima 2.056 habitantes	
Sistemas generales	Zonas verdes	10.620 m2s
	Equipamientos	17.867 m2s
	Red viaria	1.445 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	2.995 m2s
	DV por incremento	22.821 m2s
	Equipamientos	16.119 m2s
	Red viaria	101.011 m2s



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.02</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SU</b>	Suelo urbano

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

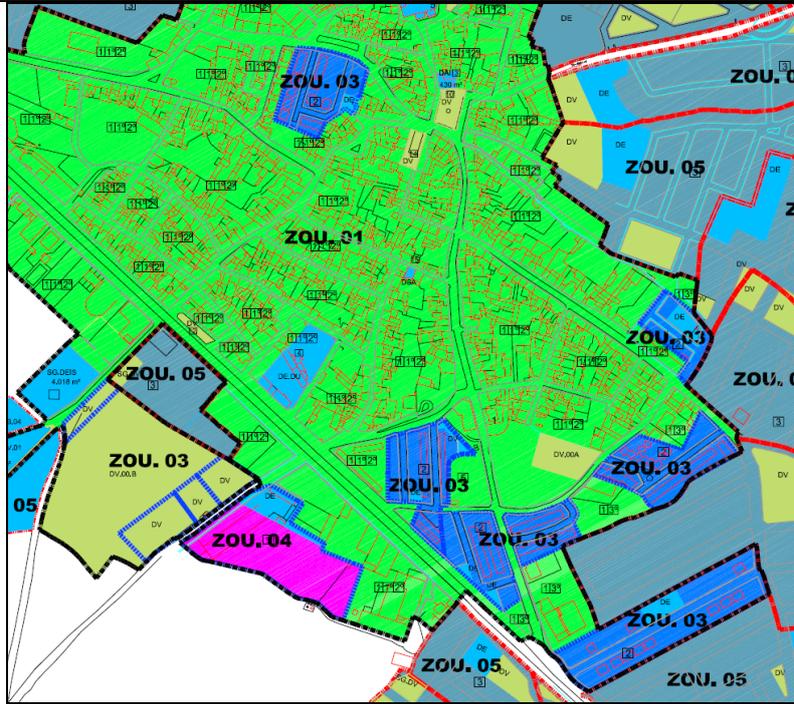


<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b> Corresponde con el suelo urbano consolidado en el núcleo urbano de Caudilla.		
Superficie total de la ZOU	34.910,51 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 1. Grado 3º	
Superficie construida existente	7.198 m2c	
Superficie construida máxima	22.206 m2c	
Superficie neta manzanas	22.206 m2s	
Incremento aprovechamiento	0 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,636 m2/m2	
Altura máxima	1+BC en calles menores de 12 metros, según plano OD	
Densidad poblacional	2,10 habitantes por vivienda Población Actual 28 habitantes Población máxima 68 habitantes	
Sistemas generales	Zonas verdes	3.308 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	0 m2s
	DV por incremento	0 m2s
	Equipamientos	950 m2s
	Red viaria	8.446,51 m2s



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.03</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Suelo urbano no consolidado

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



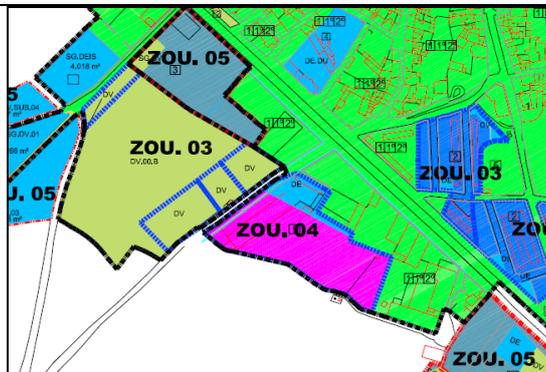
<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con el suelo urbano no consolidado a desarrollar en unidades de actuación, para un uso residencial.		
Superficie total de la ZOU	58.928 m2s	
Clasificación suelo	Urbano	
Uso global mayoritario	Residencial	
Ordenanza aplicación	Ordenanza 2	
Superficie construida existente *	0 m2c	
Superficie construida máxima	29.028 m2c	
Edificabilidad bruta máxima	0,492 m2/m2	
Altura máxima	2+BC en calles de más de 12 metros, según plano OD 1+BC en calles menores de 12 metros, según plano OD	
Densidad poblacional	2,10 habitantes por vivienda	
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	979 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	8.690 m2s
	Equipamientos	3.119 m2s

\* No se han consignado las superficies de las construcciones existentes en la ZOU, ya que todas ellas deben ser objeto de regularización.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.04</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC</b>	Suelo urbano no consolidado

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



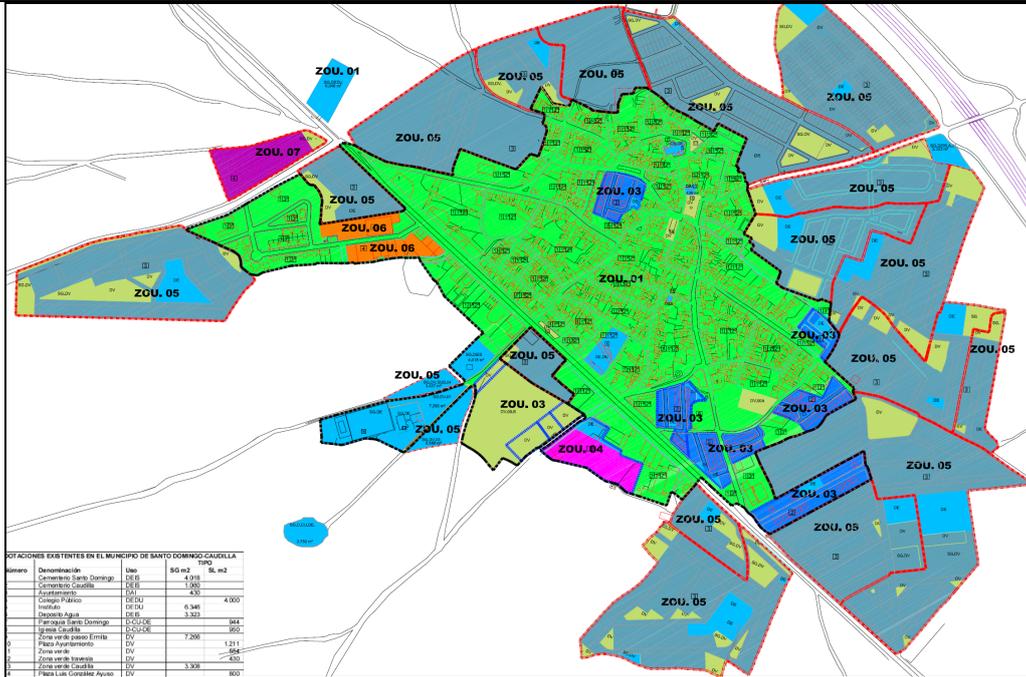
<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b> Corresponde con el suelo urbano no consolidado a desarrollar en unidades de actuación, para un uso terciario.		
Superficie total de la ZOU		14.190 m2s
Clasificación suelo		Urbano no consolidado
Uso global mayoritario		Terciario
Ordenanza aplicación		Ordenanza 9
Superficie construida existente *		3.471 m2c
Superficie construida máxima		8.514 m2c
Incremento aprovechamiento		5.043 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,600 m2/m2
Altura máxima		3 plantas
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	2.130 m2s

\* La superficie construida actual está destinada a un uso industrial por lo que su aprovechamiento sería de 2.429 ua.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.05</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Suelo urbanizable

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



**D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU**

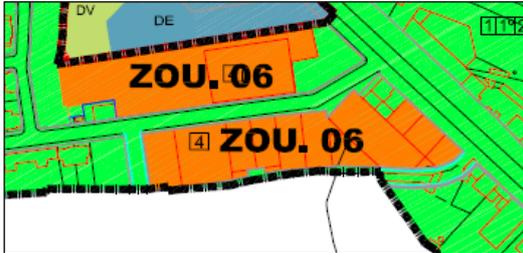
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con el suelo urbanizable a desarrollar en sectores, para un uso residencial.		
Superficie total de la ZOU		770.823 m <sup>2</sup> s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Residencial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 3
Superficie construida existente *		0 m <sup>2</sup> c
Superficie construida máxima		314.575 m <sup>2</sup> c
Incremento aprovechamiento		314.575 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad bruta máxima		0,408 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima		2+BC en uso plurifamiliar, según plano OD 1+BC en uso unifamiliar, según plano OD
Sistemas generales	Zonas verdes	47.749 m <sup>2</sup> s
	Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s
	Red viaria	32.435 m <sup>2</sup> s
Sistemas locales	Zonas verdes	71.960 m <sup>2</sup> s
	Equipamientos	63.842 m <sup>2</sup> s

\* No se han consignado las superficies de las construcciones existentes en la ZOU, ya que todas ellas deben ser objeto de regularización.



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.06</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SU</b>	Suelo urbano

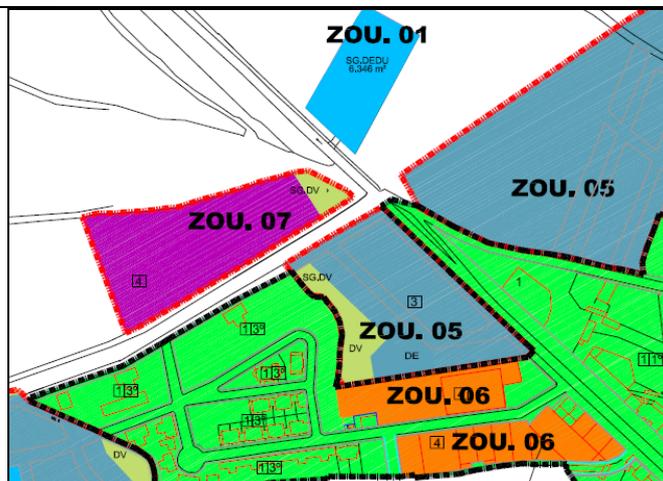
**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con el suelo el suelo urbano con un uso industrial.		
Superficie total de la ZOU		33.560 m2s
Clasificación suelo		Urbano
Uso global mayoritario		Industrial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 4
Superficie construida existente		23.520 m2c
Superficie construida máxima		23.520 m2c
Incremento aprovechamiento		0 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,700 m2/m2
Altura máxima		2 plantas
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.07</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Suelo urbanizable

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**

<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con el suelo urbanizable a desarrollar en sectores, para un uso industrial y terciario.		
Superficie total de la ZOU		15.535 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Industrial y terciario
Ordenanza aplicación		Ordenanza 4 Ordenanza 9
Superficie construida existente		0 m2c
Superficie construida máxima		8.720 m2c
Incremento aprovechamiento		8.720 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,561 m2/m2
Altura máxima		3 plantas
Sistemas generales	Zonas verdes	1.000 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	0 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	1.454 m2s
	Equipamientos	727 m2s



<b>A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:</b>	<b>ZOU.08</b>
<b>B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUB</b>	Suelo urbanizable

**C.- PLANO DE SITUACIÓN:**



<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ZOU</b>		
<b>Delimitación.</b>		
Corresponde con el suelo urbanizable a desarrollar en sectores, para un uso industrial.		
Superficie total de la ZOU		83.084 m2s
Clasificación suelo		Urbanizable
Uso global mayoritario		Industrial
Ordenanza aplicación		Ordenanza 4
Superficie construida existente *		0 m2c
Superficie construida máxima		64.786 m2c
Incremento aprovechamiento		64.786 m2c
Edificabilidad bruta máxima		0,779 m2/m2
Altura máxima		2 plantas
Sistemas generales	Zonas verdes	0 m2s
	Equipamientos	0 m2s
	Red viaria	2.100 m2s
Sistemas locales	Zonas verdes	8.188 m2s
	Equipamientos	4.110 m2s

\* No se han consignado las superficies de las construcciones existentes en la ZOU, ya que todas ellas deben ser objeto de regularización.

N.º I.-339



