PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
SANTO DOMINGO-CAUDILLA
TOLEDO

NORMAS URBANISTICAS

INDICE NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO
SECCION II.1. CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO
SECCION II.2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO
SECCION III.1. CLASIFICACION.
SECCION III.2. RESIDENCIAL.
SECCION V.3. TERCIARIO.
SECCION V.4. INDUSTRIAL.
SECCION V.5. DOTACIONAL

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES
SECCION IV.1. DEFINICIONES
SECCION IV.2. CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INSTALACIONES
SECCION IV.3. CONDICIONES TIPOLÓGICAS
SECCION IV.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.
SECCION IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO
SECCION V.1. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO
SECCION V.2. CONDICIONES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD AL POM.
SECCION V.3. CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SECCION V.4. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO
SECCION VII.1. DEFINICION DE CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.
SECCION VII.2. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION
SECCION VII.3. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE RESERVA
SECCION VII.4. CONDICIONES DE LAS UNIDADES MINIMAS DE CULTIVO
SECCION VII.5. CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION,
SECCION VII.6. CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO DE RESERVA

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN
SECCION VIII.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES
SECCION IX.1. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES
SECCION IX.2. ORDENES DE EJECUCION, EL DEBER DE CONSERVACION Y LA RUINA
SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSITCO
SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

TITULO	ARTICULO	DENOMINACION
I		**GENERALIDADES**
	1	AMBITO
	2	DOCUMENTACION DEL POM
	3	INTERPRETACION DEL POM
	4	EFECTOS DE LA APROBACION DEL POM
	5	VIGENCIA DEL POM
	6	REVISION DEL POM
	7	REGIMEN TRANSITORIO PLANEAMIENTO ANTERIOR
	8	REGIMEN EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
	9	NORMATIVA DE APLICACION
II		**REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PUBLICO**
II.1		**REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES**
	10	CRITERIOS BASICOS DE LOS SISTEMAS GENERALES
	11	SISTEMAS GENERALES DEL POM
	12	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
	13	MODO DE EJECUCION PROCEDIMIENTO Y FINANCIACION DEL SUELO DE LOS SSGG
II.2		**DOMINIO PUBLICO**
	14	CONDICIONES Y TIPOS DE BIENES DE DOMINIO PUBLICO
	15	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO NATURAL
	16	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO PECUARIO
	17	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
	18	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE INFRAESTRUCTURAS
III		**REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO**
III.1		**CLASIFICACION**
	19	CLASIFICACION DE USOS
III.2		**USO RESIDENCIAL**
	20	DEFINICION DEL USO RESIDENCIAL
	21	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
	22	LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION
III.3		**USO TERCIARIO**
	23	DEFINICION DEL USO TERCIARIO
	24	COMPATIBILIDAD DE USOS
	25	CONDICIONES DEL USO COMERCIAL
	26	CONDICIONES DEL USO DE BARES CAFETERIAS Y RESTAURANTES
	27	CONDICIONES DEL USOGRANDES SUPERFICIES
	28	CONDICIONES DEL USO ARTESANIA
	29	CONDICIONES DEL USO HOTELERO
	30	CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
	31	CONDICIONES DEL USO RECREATIVO
III.4		**USO INDUSTRIAL**
	32	DEFINICIÓN Y CLASES DEL USO INDUSTRIAL
	33	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO
	34	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE
III.5		**USO DOTACIONAL**
	35	CLASES DEL USO DOTACIONAL
	36	COM UNICACIONES Y TRANSPORTES
	37	GARAJES EN ESPACIOS PUBLICOS
	38	GARAJES EN OTRAS EDIFICACIONES
	39	CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES
	40	CLASES DE EQUIPAMIENTOS
	41	CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
	42	CONDICIONES DEL USO EDUCATIVO
	43	CONDICIONES DEL USO CULTURAL-DEPORTIVO
	44	CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO.-INSTITUCIONAL
	45	CONDICIONES DEL USO SANITARIO-ASISTENCIAL
IV		**REGULACION DE LAS EDIFICACIONES**
IV1		**DEFINICIONES**
	46	SOLAR
	47	CLASES DE APROVECHAMIENTO
	48	AREAS DE REPARTO
	49	UNIDAD DE ACTUACION
	50	DENSIDAD POBLACIONAL Y NIVELES DE DENSIDAD
	51	ZONA DE ORDENACION URBANISTICA
	52	ALINEACIONES Y RETRANQUEO
	53	PARCELA MINIMA
	54	PARCELA EDIFICABLE
	55	RASANTES

	56	ALTURAS
	57	SUPERFICIE OCUPADA Y SUPERFICIE EDIFICADA
	58	SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE
	59	EDIFICABILIDAD
	60	PATIOS
	61	PIEZA HABITABLE
	62	PLANTA BAJA
	63	SOTANO Y SEMISOTANO
	64	CLASES DE USOS
IV.2		**CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y DE INSTALACIONES**
	65	AMBITO DE APLICACIÓN
	66	MEDICION DE ALTURAS
	67	ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS
	68	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
	69	CONDICIONES DE LOS SOTANOS Y SEMISOTANOS
	70	ENTREPLANTAS
	71	FONDO EDIFICABLE
	72	PATIOS DE PARCELA
	73	PATIOS ABIERTOS A FACHADA
	74	CHIMENEAS
	75	CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES
	76	VALLADO DE OBRAS
	77	CUERPOS VOLADOS
	78	PROTECCIONES Y AISLAMIENTOS
	79	INSTALACIONES EN VIVIENDAS
	80	ASCENSORES
	81	RETRANQUEOS CON RELACION A LA ALINEACION
	82	ESCALERAS
	83	CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS
	84	ACCESIBILIDAD
IV.3		**CONDICIONES TIPOLOGICAS**
	85	TIPOLOGIA DE EDIFICIOS
	86	TIPOLOGIA ALINEADA A VIAL
	87	TIPOLOGIA AISLADA
	88	TIPOLOGIA ESPECIFICA
IV.4		**CONDICIONES ESTETICAS**
	89	FACHADAS Y CUBIERTAS
	90	CONDICIONES PARTICULARES INMUBELES CATALOGADOS
	91	CORNISAS Y ALEROS
	92	MEDIANERIAS Y HASTIALES
	93	MOVIMIENTOS DE TIERRAS
	94	AJARDINAMIENTO
	95	CERRAMIENTOS DE PARCELA
	96	SEÑALAMIENTO DE FINCAS
	97	ANUNCIOS MUESTRAS Y BANDERINES
	98	TOLDOS Y MARQUESINAS
	99	PORTADAS ESCAPARATES Y VITRINAS
IV.5		**CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION**
	100	CONDICIONES GENERALES DE VERTIDO DE RESIDUOS
	101	CONDICIONES PARA LOS RESIDUOS SOLIDOS
	102	CONDICIONES DE EMISIONES GASEOSAS
	103	NIVELES SONOROS
	104	NIVELES DE VIBRACIONES
	105	MEDIDAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL
	106	OTRAS MEDIDAS AMBIENTALES
V		**CONDICIONES DEL SUELO URBANO**
V.1		**ORDENANZAS PARTICUALRES EN SUELO URBANO**
	107	ORDENANZAS
V.2.		**CONDICIONES AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO ANTES DE POM**
	108	CLASES DE AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO
	109	PLANEAMIENTO APROBADO O EN TRAMITACION
V.3		**CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
	110	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
	111	UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO
	112	DETERMINACIONES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.
	113	COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	114	AREAS REMITIDAS A REFORMA INTERIOR
V.4		**REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS CONDICIONES GENERALES**

	115	EDIFICIOS CATALOGADOS Y SUS ENTORNOS
	116	ESPACIOS PROTEGIDOS EN SUELO RUSTICO
VI		**REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE**
VI.1		**CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION**
	117	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
	118	DETERMINACIONES DE LOS SECTORES
	119	COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE
VII		**REGULACION DEL SUELO RUSTICO**
VII.1		**CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO**
	120	DESCRIPCION DEL SUELO RUSTICO
	121	CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO
VII.2		**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA**
	122	GENERALIDADES
	123	USOS ACTIVIDADES Y ACTOS ADMISIBLES EN SUELO RUSTICO
	124	CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO
	125	SUPERFICIES Y OCUPACIONES EN SUELO RUSTICO
	126	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS
	127	ACTIVIDADES INDUSTRIALES O TERCIARIAS
	128	VIVIENDAS VINCULADAS A USOS NO RESIDENCIALES
	129	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS
	130	PROCEDIMIENTO AUTORIZACION SUELO RUSTICO DE RESERVA
VII.3		**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION**
	131	ACTUACIONES GENERALES EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION
	132	SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL
	133	SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL. ELEMENTOS GEOMORFOLOGICOS
	134	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO PECUARIO
	135	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO HIDRÁULICO
	136	SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL
	137	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: VIALES
	138	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: FERROCARRILES
	139	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: LINEAS ELECTRICAS
	140	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: CONDUCCIONES
	141	PROCEDIMIENTO AUTORIZACION SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION
VII.4		**CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO**
	142	LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO
VII.5		**CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION**
	143	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION
	144	CONDICIONES OBJETIVAS PARA EVITAR FORMACIÓN DE NUCLEO DE POBLACION
VII.6		**CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO**
	145	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE PAUs EN SUELO RUSTICO
VIII		**NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION**
VIII.1		**CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECSTO DE URBANIZACION**
	146	LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
	147	TRAMITACION Y DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
VIII.2		**CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**
	148	CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA
	149	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA PAVIMENTACION
	150	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	151	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE SANEAMIENTO Y EDAR
	152	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA
	153	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE ALUMBRADO PUBLICO
	154	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES
	155	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE AJARDINAMENTO Y MOBILIARIO URBANO
	156	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE SEÑALIZACION
	157	DISEÑO Y EJECUCION RECOGIDA DE BASURAS
	158	PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
VIII.3		**CONDICIONES DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**
	159	CONTROL DE CALIDAD
	160	RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
	161	MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
VIII.4		**CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**
	162	NORMATIVA DE APLICACION
	163	VERIFICACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
	164	PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD
VIII.5		**CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION**
	165	GENERALIDADES
	166	CONSIDERACIONES AMBIENTALES EN LOS DESARROLLOS URBANISTICOS
	167	CONSIDERACIONES AMBIENTALES EN LAS URBANIZACIONES

	168	CONSIDERACIONES AMBIENTALES PARA LAS CONSTRUCCIONES
	169	CONSIDERACIONES AMBIENTALES RELATIVAS A LA MOVILIDAD
	170	CONSIDERACIONES AMBIENTALES RELATIVAS A LAS ACTIVIDADES
	171	MEDIDAS SOBRE AL AHORRO ENERGETICO
	172	CONDICIONANTES GENERALES HIDRICOS
IX.		**NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES**
IX.1		**INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES**
	173	LAS LICENCIAS URBANISTICAS
	174	PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIAS
	175	DOCUMENTACION DE LAS LICENCIAS
	176	EL REGIMEN DE AUTORIZACION PROVISIONAL DE ACTIVIDADES
	177	PARCELASIONES Y REPARCELACIONES
	178	LA EJECUCION DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS
	179	PLAZO PARA LA EDIFICACION DE SOLARES
IX.2		**LAS ORDENES DE EJECUCION Y LAS RUINAS**
	180	LAS ORDENES DE EJECUCION
	181	EL DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION
	182	EL ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES
IX.3		**LA CALIFICACION URBANISTICAS EN SUELO RUSTICO**
	183	LA CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA
	184	LA CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION
	185	LA CALIFICACION URBANISTICA PARA ACTOS EN EL SUELO RUSTICO
IX.4		**PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA**
	186	PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA
	187	LAS INFRACCIONE SY SANCIONES URBANISTICAS

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL SANTO DOMINGO-CAUDILLA NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

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

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 supondrá:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones contrarias al POM y erigidas con anterioridad a éste.
c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.
d) La efectividad de sus determinaciones.
e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando se prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por expropiación.
f) La publicidad de su entero contenido.

Artículo 5. Vigencia del Plan de Ordenación Municipal (OE)
1. El POM entrará en vigor 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 (BOP). Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por disposición del órgano que los hubiese adoptado.

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

Artículo 6. Revisión del Plan de Ordenación Municipal (OE)
1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

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

2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que ellos establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU. Para ello el POM se revisará al cabo de doce años de su aprobación, o cuando por razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación. Se considera necesario efectuar la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, que se hará conforme marca la TRLOTAU, cuando se cumpla una de las siguientes causas:

- Variación ostensible en los cálculos demográficos, que motive ausencia de suelo urbano o urbanizable.
- Decisión municipal que aconseje la citada Revisión, a instancia del Ayuntamiento.

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

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

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

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 (en adelante TRLOTAU). (DOCM 21 de mayo de 2010).
- 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 (en adelante RPLOTAU).

- 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).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6 de julio de 2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 7 de julio de 2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13 de diciembre de 2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM de 8 de abril de 2003).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE de 26 de junio).
- 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 09/03/2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan ayudas a los municipios para la redacción, revisión y adaptación del planeamiento general al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el ejercicio 2010 (DOCM 16 de marzo de 2009).
- 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 de 29 de abril de 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 de abril de 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 Castila-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.211).

VIVIENDA

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

- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009 de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan regional de Viviendas y Rehabilitación de Castilla-La Mancha (DOCM 16.11.2009).

LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).

LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23 de septiembre de 1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18 de noviembre de 2003).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley citada (BOE 31 de diciembre de 2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- 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 a 09. (BOE 19 de marzo de 2008).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

ACCESIBILIDAD, SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad en desarrollo de la ley anterior (DOCM 5 de diciembre de 1997).
- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha.
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior.
- 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).

ESPECTACULOS

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

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE de 26 de junio).
- 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, 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 Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 801/2005 de 1 de Julio por el que aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda.
- Real Decreto 14/2008 de 11 de enero por el que se modifica el RD 801/2005 (BOE 12.01.2008).
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).

b) Legislación de Aguas y Medio Ambiente.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- 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).
- Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico modificado por el RD 9/2008 de 11 de Enero. (artículos 4 a 11,14, 16 a 49; 78 a 82).
- 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.

c) 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).

- Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo166).
- 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 32/2003 de 3 de Noviembre General de Telecomunicaciones (artículo132).
- 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).
- Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003, en lo referente a la zonificación acústica.
- Ley 30/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, e instrucciones técnicas complementarias (BOE número 68 de 19 de marzo de 2008).

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 artículo115 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 número 90 de 15/04/97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE de 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 número 190 de 6 de agosto de 2010).

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

SECCION 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 m2	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	Deposito 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 m2	Adquisión 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 m2. 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 <u>sistemas generales de infraestructuras viarias de comunicaciones</u>:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisión 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 m2.

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 m2	Adquisión 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 m	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 al 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 los 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.

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

2. Cuenta con los siguientes tipos:

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

3. Los bienes de dominio público se regirán 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 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 1/2001 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).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.

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.

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

- 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).

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).

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).

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).

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 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.

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).

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION 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 terciados pormenorizados:

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

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

- Uso Industrial Productivo (IP): aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.
- Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

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

- Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.
- Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

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

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

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

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

Uso	Coeficiente
Residencial Vivienda Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,10
Residencial Unifamiliar	1,20
Terciario Oficinas	1,10
Terciario Comercial	1,10
Terciario Hotelero	1,10
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

SECCION 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 dieciseis (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 17/1994 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. En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

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 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 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.

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 telefonía se abstendrán de efectuar acometida alguna hasta que el Ayuntamiento otorgue la licencia de primera utilización.

SECCION III. 3. USO TERCIARIO.

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 m2 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 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) 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 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 17/1994 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.

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 17/1994 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.

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 17/1994 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.

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 17/1994 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.

SECCION 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 m2 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.

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 2414/1.961 de Noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38/1.972 de 22 diciembre y Decreto 833/1.975, y la Ley Regional de Castilla-La Mancha de la Cubierta Vegetal y Conservación de Suelos (Diario Oficial de Castilla-La Mancha números 26 y 28 de 1.988).

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.

SECCION 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 m2 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 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

2. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

2. Los aparcamientos hasta mil (1000) metros cuadrados contarán con un único acceso de tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán disponer de entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.

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 (1000) 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 m2/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. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE) y será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 39. Condiciones de uso de las zonas verdes: DV (OE)
1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 40. Clases del uso de Equipamientos: DE (OD)
1. Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

- **Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)**: aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- **Uso Educativo (DEDU)**: aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- **Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE)**: aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- **Uso Administrativo-Institucional (DAI)**: aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.
- **Uso Sanitario-Asistencial (DSA)**: aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Artículo 41. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios: DEIS. (OD)
1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización. Asimismo se deberá tener presentes las condiciones de carácter ambiental establecidas en las citadas normas de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

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

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

4. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

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

3. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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

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

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

- usos asistenciales
- usos sanitarios
- residencias de ancianos
- centros geriátricos
- centros de drogodepencia
- edificaciones religiosas

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

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

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

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

6. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION 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 calculará 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 los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación

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

Artículo 53. Parcela mínima (OD)
Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 TRLOTAU.

Artículo 54. Parcela edificable (OD)
Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

Artículo 55. Rasantes (OD)
Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente POM y de los planeamientos que lo desarrollen.

Artículo 56. Alturas (OD)

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

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

Artículo 57. Superficie ocupada, edificada (OD)
1. La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

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

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

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

Artículo 58. Superficie máxima construible (OD)
Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construida, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

Artículo 59. Edificabilidad (OE)
Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima (m2/m2).

Artículo 60. Patios (OD)
Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Artículo 61. Pieza habitable (OD)
Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos, etcétera.

Artículo 62. Planta baja (OD)
Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

Artículo 63. Sótano y Semisótano (OD)
Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

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

Artículo 64. Clases de usos (OE)
1. De acuerdo con el apartado 14 de le 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.

SECCION 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.

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.

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

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

5. El fondo máximo edificable se podrá modificar en las manzanas con la tramitación de un Estudio de Detalle, siempre que se mantengan las el resto de los aprovechamientos.

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 circulo 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 cumbrera, 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 transito 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, construidos 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)
Será obligatorio la instalación de un ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable este a una altura superior a doce (12) metros de la cota de acceso de la calle.

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.

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 17/1994 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 Código Técnico de la Edificación (CTE).

SECCION IV.3. CONDICIONES TIPOLOGICAS

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	Categorias
EAV. ALINEADA A VIAL	**EMC.** MANZANA CERRADA
	EMA. MANZANA ABIERTA
EA. AISLADA	**EAE.** AISLADA EXENTA
	EAA. AISLADA ADOSADA
ETE. TIPOLOGICA ESPECIFICA	

Artículo 86. Edificación Alineada a vial: EAV. (OD)
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 tos 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 linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos 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.

<u>SECCION IV. 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.</u>
Articulo 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.

SECCION IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION

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

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

1. Acenafteno.
2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acrolín).
4. Aldrina (Aldrín).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos.
7. Benceno.
8. Bencidina.
9. Berilio y compuestos.
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordán (Chlordane).
12. Clorobenceno.
13. Cloroetano.
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y meta-bolitos (DDT).
20. Diclorobencenos.
21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol.
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrín).
27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfán y metabolitos.
30. Endrina (Endrín) y metabolitos.

31. Éteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBD).
39. Hexaclorocicloexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazobenceno (Diphenylhidrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinu-cleares (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenceno.
47. Nitrosaminas.
48. Pentaclorofenol (PCP).
49. Policlorado, bifenilos (PCB´s).
50. Policlorado, trifenilos (PCT´s).
51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.
59. Uranio y compuestos.
60. Vanadio y compuestos.
61. Vinilo, cloruro de.
62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo al medio ambiente o la salud humana.
63. Derivados del petróleo.

8. Se consideran como gases nocivos, los residuos que produzcan gases en la atmósfera del alcantarillado, colectores o emisarios en concentraciones superiores a:

Tipo de gas	Concentración cc/m3 aire
Monóxido carbono CO	100
Cloro Cl_2	1
Sulfídrico Sh_2	20
Cianhídrico CNH	10

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

Parámetro	Cantidad
Temperatura	<40ºC
Ph intervalo permisible	6-9 unidades
Conductividad	500 μScm^{-1}
Sólidos en suspensión	1.000 mg L^{-1}
Aceites y grasas	100 mg L^{-1}
DBBO5	1.000 mg L^{-1}
DQO	1.750 mg L^{-1}
Aluminio	20 mg L^{-1}
Arsenico	1 mg L^{-1}
Bario	20 mg L^{-1}
Boro	3 mg L^{-1}
Cadmio	0,50 mg L^{-1}
Cianuros	5 mg L^{-1}
Cobre	3 mg L^{-1}
Cromo total	5 mg L^{-1}
Cromo hexavalente	3 mg L^{-1}
Estaño	2 mg L^{-1}
Fenoles totales	2 mg L^{-1}
Fluoruros	15 mg L^{-1}
Hierro	10 mg L^{-1}
Manganeso	2 mg L^{-1}
Mercurio	0,10 mg L^{-1}
Niquel	10 mg L^{-1}
Plata	0,10 mg L^{-1}
Plomo	1 mg L^{-1}
Selenio	1 mg L^{-1}

Sulfuros	5 mg L^{-1}
Toxicidad	25 Equitox m^{-3}
Zinc	5 mg L^{-1}

Artículo 101. Condiciones para los residuos sólidos (OD)
1. El Municipio está adaptado al Plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente (Real Decreto 70/1999, de 25 de mayo).

2. Queda prohibido depositar los residuos sólidos fuera de los lugares habilitados expresamente por el Ayuntamiento para este fin.

3. Cualquier actuación urbanizadora deberá prever los lugares habilitados y los recipientes correspondientes para cumplir tal fin, a través de la correspondiente gestión de residuos.

Artículo 102. Condiciones de las emisiones gaseosas (OD)
Las emisiones o emanaciones gaseosas se deberán efectuar a través de chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura deberá estar un metro por encima de la altura de la cumbrera del edificio más alto en un radio de quince (15) metros, sin que pueda estar a nivel inferior al borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 25 metros.

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

Artículo 103. Niveles sonoros
En el ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes de la circulación rodada, no se podrá producir ruido que sobrepase los niveles siguientes:

Tipo de área	Horario	Nivel sonoro dBa
Residencial	08.00 - 22.00	< 55
Residencial	22.00 - 08.00	< 45
Industrial	08.00 - 22.00	< 70
Industrial	22.00- 08.00	< 55

En el ambiente interior de los recintos en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

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 pals
Máxima profundidad elemento generador	< 30
Límite recinto donde esta elemento generador	< 17
Fuera de recinto, en la vía publica	< 5

Artículo 105. Medidas de la Memoria Ambiental
El presente POM cumple con el informe del Director General de Evaluación Ambiental, emitido el 08 de septiembre de 2010.

Artículo 106. Otras medidas ambientales
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.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION 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 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, 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 MINIMA (OE)	150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % en parcelas inferiores a 150 m2. 80 % en los restantes casos, o la existente en caso de ser mayor
DENSIDAD MAXIMA (OE)	100 viviendas por hectárea
ALTURA MAXIMA 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 3: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calles menores de 12 metros de ancho
ALTURA MAXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
EDIFICABILIDAD (OE)	Grado 1º y 2º. 1,40 m2c/m2s. Grado 3º. 1,00 m2c/m2s.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	20 metros.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	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)
1. Los no contemplados anteriormente 2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes 3. Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.

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 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s. Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

CONDICIONES ESTETICAS (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes. 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.

EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN AMBIOS DE PROTECCION (OD)
1. Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. 2. Las fachadas podrán ser de mampostería, fábrica de ladrillo de tejar, encalado y revoco, según cada caso. 3. Los huecos de las fachadas deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera. 4. Cubiertas inclinadas de teja curva. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes. 5. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por la Comisión Provincial de Patrimonio correspondiente antes de su otorgamiento. 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. 7. Las edificaciones catalogadas deberán cumplir asimismo las determinaciones establecidas en el anexo correspondiente con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. 8. Será obligatorio realizar estudios arqueológicos previos a cualquier actuación en los ámbitos de protección o prevención según se establece en la Carta Arqueológica.

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.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OE)	150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	80 %
DENSIDAD MAXIMA (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 m2c/m2s. en la unidad UA.06. 0,50 m2c/m2s. en la unidad UA.01 y UA.05. 0,55 m2c/m2s. en la unidad UA.04. 0,80 m2c/m2s. en la unidad UA.02.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,40 m2c/m2s. en las parcelas RU. 3,00 m2c/m2s. en las parcelas RP.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OE)	
TIPOLOGIA	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

USO MAYORITARIO (OE)	
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
USOS COMPATIBLES (OD)	
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)	
1. Los no contemplados anteriormente 2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes 3. Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.	

FORMA DE ACTUACION (OD)	
SOLAR	Directamente con urbanización de la zona de afección.
UNIDADES	Programa Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU y determinaciones de las fichas.
CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.	

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.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OE)	150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA (OD)	80 % en los restantes casos, o la existente en caso de ser mayor
DENSIDAD MAXIMA (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 m2c/m2s. en el SUB.11. 0,48 m2c/m2s. en el SUB.07. 0,45 m2c/m2s. en el resto de los sectores.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,40 m2c/m2s. en las parcelas RU. 3,00 m2c/m2s. en las parcelas RP.
RETRANQUEOS (OD)	No se establecen.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OE)	
TIPOLOGIA	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

USO MAYORITARIO (OE)	
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
USOS COMPATIBLES (OD)	
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.	
USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente 2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes 3. Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.	

FORMA DE ACTUACION (OD)	
SOLAR	Directamente con urbanización de la zona de afección.
UNIDADES	Programa Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 LOTAU y determinaciones de las fichas.

CONDICIONES ESTETICAS (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

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 MINIMA (OE)	250 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA (OD)	90 % en parcelas entre 250 y 500 m2 80% en parcelas superiores a 500 m2
ALTURA MAXIMA 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 MAXIMA 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 m2c/m2s sobre superficie del sector en ZOU.08.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,00 m2c/m2s en las parcelas de la ZOU.06 1,40 m2c/m2s en las parcelas de la ZOU.08
RETRANQUEOS (OD)	No se establecen.
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OE)	
TIPOLOGIA	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 m2 construidos.
COMERCIAL TC	Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total, o en edificio completo.
HOTELERO TH	En edificio completo.
OFICINAS TO	Vinculada a la industria con menos del 25 % de la superficie total.
RECREATIVO TR	En planta baja, o en edificio completo.
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 ESTETICAS (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)

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OE)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 %
ALTURA MAXIMA 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 m2c/m2s
RETRANQUEOS (OD)	No se establece
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Una plaza por cada 200 m2 construidos

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento y dotaciones de carácter público

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	**D** Dotacional
USO PORMENORIZADO	DEDU. Educativo
	D-CU-DE. Cultural- Deportivo
	DAI. Administrativo Institucional
	DSA. Sanitario-Asistencial
USOS COMPATIBLES (OD)	
COMERCIAL TC	En planta baja vinculada al uso dotacional.
HOTELERO TH	En planta baja vinculada al uso dotacional
OFICINAS TO	En planta baja, alta, o en edificio completo.
RECREATIVO TR	En planta baja, alta, o en edificio completo.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja o 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)	
1. Los no contemplados anteriormente	

FORMA DE ACTUACION (OD)	
SOLAR	Directamente en los suelos calificados para ello.

CONDICIONES ESTETICAS (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM

EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN AMBIOS DE PROTECCION (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM. 2. Fachadas de mampostería, encalado y revoco. 3. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera. 4. Cubiertas inclinadas de teja curva. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes. 5. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por la Comisión Provincial de Patrimonio correspondiente antes de su otorgamiento.

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.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA 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 MAXIMA 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 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m2 de zona verde.
FRENTE FACHADA (OD)	No se establece.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	No se establece

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	**DV** Dotacional de zonas verde
USOS COMPATIBLES (OD)	
COMERCIAL TC	Vinculada a la zona verde con superficie inferior a 16 m2. por cada 1.000 m2.
RECREATIVO TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE DC	Bajo rasante y con carácter público.
ZONAS VERDES DV	Sin limitación alguna.
INFRAESTRUCT DEIS	Sin limitación alguna.
EDUCATIVO DEDU	Vinculada a la zona verde con superficie inferior a 16 m2. por cada 1.000 m2.
CULTURAL D-CU-DE	Vinculada a la zona verde con superficie inferior a 16 m2. por cada 1.000 m2.
ADMINISTRAT DAI	Vinculada a la zona verde con superficie inferior a 16 m2. por cada 1.000 m2.
USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente	

FORMA DE ACTUACION (OD)
No se establece

CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.
3. Se deberá colocar amueblamiento urbano acorde con el lugar donde se ubique.
4. Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA 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 MAXIMA 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 MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	**DC** Dotacional de comunicaciones

USOS COMPATIBLES (OD)	
COMERCIAL TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
RECREATIVO TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE DC	Para reservas de carácter público según TRLOTAU. Se permite la carga y descarga.
ZONAS VERDES DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo rasante
ADMINISTRAT DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.

USOS PROHIBIDOS (OD)
1. Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN (OD)
No se establece El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico

CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Se deberá establecer un mobiliario urbano específico para el conjunto monumental. 3. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización. 4. Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO-CAUDILLA

ORDENANZA 8. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (DEIS)

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	No se establece
ALTURA MAXIMA 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 MAXIMA 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 MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	
TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios

USOS PERMITIDOS (OD)	
INFRAESTRUCT DEIS	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

USOS PROHIBIDOS (OD)
1. Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN (OD)
No se establece Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.

CONDICIONES ESTETICAS 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. TERCIARIO

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).

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OE)	500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	80 %
DENSIDAD MAXIMA (OE)	Uso global terciario
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (OD)	3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura al alero.
ALTURA MAXIMA 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 m2c/m2s sobre superficie de la unidad o sector.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	1,40 m2c/m2s sobre superficie de parcela.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGIA DE EDIFICACION (OE)	
TIPOLOGIA	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

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	Terciario **T**
USO PORMENORIZADO	Terciario Comercial **TC** Terciario Oficinas **TO** Terciario Hotelero **TH** Terciario Recreativo **TR**
USOS COMPATIBLES (OD)	
RESIDENCIAL	Se permite una vivienda para el propietario o vigilante de superficie inferior a 150 m2 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.
USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Residencial parcela, salvo la indicada. 2. Los no contemplados anteriormente. 3. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.	

FORMA DE ACTUACION (OD)	
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.

CONDICIONES ESTETICAS (OD)
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

SECCION V.2. CONDICIONES DE LAS AREAS 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.

SECCION V.3. CONDICIONES DE EJECUCION 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 38m2/100m2 de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m2c/1m2s.

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 m2	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. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	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 m2	RP m2	VP-RU m2	VP-RP m2	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	Pm
UA.01	2.975	0	0	1.275	4.845	0,5699	50	43	22	2
UA.02	0	1.644	0	704	2.512	0,6417	80	23	12	1
UA.04	3.537	0	1.517	0	5.761	0,6268	50	46	26	2
UA.05	5.565	0	2.385	0	8.886	0,5700	50	79	40	2
UA.06	6.599	0	0	2.827	10.746	0,5016	50	107	48	2
Total	**18.676**	**1.644**	**3.902**	**4.806**	**32.750**	**0,5557**		**298**	**148**	**9**

D. Densidad de viviendas por hectárea
P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

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

UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	Uso
UA.03	14.190	14.190	0	0	0,60	14.190	8.514	1.420	710	TC

UA	TC m2	Ua	AT	Nº viv.	P	Pm
UA.03	8.514	9.365	0,6599	0	22	2

P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

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 17/1994 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 17/1994 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 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. 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 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.

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 Vivienda Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,10
Residencial Unifamiliar	1,20
Terciario Oficinas	1,10
Terciario Comercial	1,10
Terciario Hotelero	1,10
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

2. En todas las unidades residenciales previstas en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 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.

SECCION V.4. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

1. Los edificios que se indican en el presente POM y que se recogen en el Catálogo de Bienes del mismo, 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.
- Reglamento que desarrolla la citada Ley 16/1985 de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/90 de 25 de mayo de Patrimonio de Castilla-La Mancha (DOCM.13.06.1990 y BOE 14.09.1990).

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 citada Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo.

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

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

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 un 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 ello 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 detallen en las fichas particularizadas de cada uno de los sectores.

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

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	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 m2	RP m2	VP m2	Ua	AT	% SG	D Viv/ha	Nº Viv.	P	Pm
01	20.688	0	8.867	33.692	0,4805	8,2007	40	263	200	10
02	5.305	0	2.274	8.640	0,4794	2,1030	40	67	51	3
04	8.109	8.110	6.952	25.604	0,4322	6,2321	40	206	156	8
05	5.741	0	2.460	9.349	0,4371	2,2756	40	73	55	3
06	8.904	0	3.816	14.500	0,4443	3,5293	40	113	86	4
07	18.321	0	7.852	29.837	0,4502	7,2624	40	218	177	9
08	16.917	0	7.250	27.550	0,4805	6,7057	40	215	163	8
09	10.271	0	4.402	16.727	0,4464	4,0714	40	130	99	5
10	11.442	0	4.903	18.633	0,4800	4,5353	40	145	110	6
11	15.104	0	6.473	24.597	0,4649	5,9870	40	173	146	7
12	14.437	0	6.187	23.511	0,4804	5,7226	40	183	139	7
13	4.512	0	1.934	7.348	0,4805	1,7885	40	57	44	2
14	29.313	0	12.563	47.738	0,4584	11,6196	40	372	283	14
15	12.293	0	5.269	20.020	0,4546	4,8729	40	156	119	6
19	23.256	0	9.968	37.875	0,4804	9,2189	40	295	224	11
20	4.431	0	1.900	7.217	0,4802	1,7566	40	56	43	2
21	1.522	1.523	1.306	4.808	0,4658	1,1703	40	39	29	2
Total	**210.566**	**9.633**	**94.376**	**357.646**	**0,4639**	**87,0520**		**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
Pm. Número de plazas destinadas a discapacitados

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

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.DC m2	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	Uso
03	15.535	15.535	1.000	0	0,60	14.535	8.720	1.454	727	I+TC

SUB	TC m2	I m2	Ua	AT	Nº viv.	% SG	P	Pm
03	4.360	4.360	7.848	0,5052	0	1,9102	22	2

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

SUB	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SSGG Viario	Edificab m2/m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	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 m2	Ua	AT	Nº viv.	% SG	P	Pm
16	13.317	9.321	0,5599	0	2,2688	34	2
17	47.461	33.222	0,5408	0	8,0863	119	6
18	4.008	2.805	0,5599	0	0,6827	10	1
Total	**64.786**	**45.348**	**0,5458**	**0**	**11,0378**	**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.

5. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

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 17/1994 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 17/1994 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 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. 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 explicita 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 Vivienda Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,10
Residencial Unifamiliar	1,20
Terciario Oficinas	1,10
Terciario Comercial	1,10
Terciario Hotelero	1,10
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional 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 RUSTICO

SECCION VII.1. CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

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:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
b) Ser merecedores 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 Capítulo de este POM lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

SECCION VII.2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA

Artículo 122. Generalidades (OE)

Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en 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 de los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 TRLOTAU, los siguientes actos que se describen en el apartado 1.2º del artículo 54 TRLOTAU:

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, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

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.

Asimismo de acuerdo con el apartado 1.3º del artículo 54 TRLOTAU:

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.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

2. No podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el punto 1 del presente artículo solamente cuando expresamente estén permitidos por la legislación sectorial aplicable 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.

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. No se permiten actividades extractivas en el suelo rústico, a excepción de las ya existentes y de sus ampliaciones. Para poder instalar una nueva actividad extractiva en este suelo se deberá efectuar a través de la oportuna modificación del presente POM, que establezca las condiciones de implantación de la nueva actividad, así como reseñe las condiciones de recuperación del terreno a su estado natural.

7. 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.

8. Con carácter general se permiten, en el suelo rústico de reserva, los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 124. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE)

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

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
h) Tener el carácter de aisladas.
i) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos o vías de acceso.
j) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
k) Cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
l) Asegurar la preservación del carácter rural de este suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
m) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 125. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE)

1. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, 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. En tal sentido se incluye un resumen para la aplicación de tal orden:

Uso	Superficie minima m2		Ocupación %		Observaciones
	SR	SRP	SR	SRP	
SECTOR PRIMARIO 1	10.000	15.000	10	10	Observación 1
SECTOR PRIMARIO 2	15.000	20.000	10	10	Observación 2

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.000	30.000	2	2	
RESIDENCIAL VINCULADO	10.000	15.000	2	2	Observación 3
INFRAESTRUCTURA PUBLIC			-	-	Observación 4
INDUSTRIAL 1	30.000	30.000	10	10	Más de 5.000 Hab.
INDUSTRIAL 2	20.000	20.000	10	10	Menos de 5.000 Hab
TALLERES 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 M2	10.000	10.000	7,50	7,50	
MAYOR 750 M2	30.000	30.000	5	5	Más de 5.000 Hab.
	20.000	20.000	5	5	Menos de 5.000 Hab
TURISMO RURAL	10.000	10.000	10	10	
CAMPAMENTOS	15.000	15.000	2	2	
RECREATIVOS	15.000	15.000	5	5	Ocio/deporte
DOTACIONAL PRIVADO					Observación 5
SUBESTACION <132 KV					Observación 6
SUBESTACION >132 KV	15.000	15.000			
OTRAS DOTACIONES	15.000	15.000	10	10	

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:

a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

b) 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. Se aplicará el artículo 11 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

6. Se aplicará el artículo 11.2 de dicha Orden en el que se deberá justificar un retranqueo de 12 metros desde todos los linderos de la finca a cualquier elemento de la instalación.

2. Podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 4 de dicha Orden, de acuerdo con el procedimiento establecido en el mismo.

Artículo 126. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE).

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones ganaderas las actividades primarias referidas en el concepto siguiente:

- Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación ganadera, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso

ganadero 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).
Se consideran actividades industriales o terciarias a los efectos de esta normativa, todas las que no puedan incluirse en los conceptos citados en otros apartados de este mismo capítulo, siempre que no esté, expresamente prohibida su implantación en suelo no urbanizable. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo no urbanizable podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU.

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 128. Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).
1. Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en el TRLOTAU.

2. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Artículo 129. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).
1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluidas en el concepto siguiente:

- Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca o conjunto de fincas vinculadas. Al objeto de garantizar el mantenimiento de esta relación, no se permitirán otro tipo de edificaciones en las fincas afectadas, ni se admitirán parcelaciones o segregaciones, cuando la

superficie del lote sobre el que sitúen las edificaciones sea insuficiente para mantener los límites de ocupación señalados.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso agrícola.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

4. En fincas de regadío, se admite en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m2, 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.

SECCION VII.2. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 131. Actuaciones generales admisibles en suelo rústico de protección (OE).
1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la TRLOTAU, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente el Decreto 73/90 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1.988 de 31 de mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales, así como la 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 Pecuarias 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 podrán realizarse los actos enumerados en el presente capítulo para el suelo rústico de reserva siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial de cada categoría y que se detalla en los siguientes artículos de este mismo capítulo, siempre que sean 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.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de obras de carácter menor de mantenimiento interior de las construcciones, que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.

6. Dentro de este tipo de suelo se prohíben, con carácter general, los siguientes usos y actuaciones:
a) Cualquier uso residencial que no tenga la consideración de unifamiliar ni aislado.
b) Cualquier uso industrial, salvo los relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades, siempre que se ajusten a las autorizaciones sectoriales correspondientes.
c) Cualquier uso terciario, a excepción del turismo rural o de carácter aislado.
d) Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos, y cualquier parcelación urbanística.
e) Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.
f) Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.
g) Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.
h) Actividad minera de cualquier tipo.

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

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

9. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

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. En estas zonas únicamente se permiten los usos agropecuarios permitidos por la legislación específica.

3. Cualquier actuación derivada del POM que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal.

Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

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

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 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 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE 16.07.2002).
- Ley de Carreteras del Estado 25/1998 de 29 de julio (BOE 30.07.1998).

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

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

- Usos vinculados al sector primario
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.
- Usos dotacionales y de interés público asociados al recurso natural objeto de la protección.
- Viviendas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden de 31 de marzo de 2003, y con carácter de excepcionalidad.

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

- El resto de los usos residenciales, salvo si trata de rehabilitaciones
- Uso industrial, incluyendo la actividad extractiva.
- Uso terciario

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

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

Cualquier actuación a efectuar en esta zona deberá contar con la autorización de los servicios provinciales de la Consejería de Medio Ambiente, que determinará los usos autorizados y prohibidos en esta zona.

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. En estas zonas será de aplicación la Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-la Mancha (DOCM 8 de abril de 2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

3. 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.

4. Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial o descansadero. Cualquier actuación sobre la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para cualquier vallado o urbanización de los terrenos colindantes se deberá contar con la autorización previa citada.

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

6. Quedan prohibidos las extracciones de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.

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).

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.

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

- Usos vinculados al sector primario
- Uso forestal y cinegético
- Infraestructuras de titularidad pública o privada

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

siguientes usos:

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

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

- Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
- Las redes de saneamiento tendera tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación e los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.
- En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según 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.

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 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990 de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990.
- Ley 9/2007 por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio de Castilla-La Mancha.

2. En el suelo de protección cultural calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario, si bien no se permiten trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.
- Uso dotacional de carácter cultural.

3. En el suelo de protección cultural calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial, salvo rehabilitaciones de edificaciones existentes.
- Uso industrial
- Uso terciario, salvo rehabilitaciones de edificaciones existentes.

4. 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.

5. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma, y las determinaciones de la vigente Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha.

Artículo 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: 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 expropiatorios.
4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera.

d) En la zona delimitada por la línea de edificación y la carretera, ha de tenerse en cuenta:
1…queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes….

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.
Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

e) La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), en que se indica que en la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetas sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea de edificación.

f) La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera se ajustará al apartado h) del artículo 94 del Reglamento General de carreteras (Real Decreto 1812/1994), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

g) Los accesos a carreteras 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 inadmisible 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.

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 de 2004, 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 d 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 ambiental de infraestructuras calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Usos vinculados al sector primario.
- Usos forestal y cinegético
- Infraestructuras de titularidad pública

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

- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008 por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en línea eléctricas de alta tensión y sus instalaciones complementarias ITC-LAT.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), 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 m2 y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m2 y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
- 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_{el} metros	D_{pp} metros
3,6	0,08	0,10
7,2	0,09	0,10
12	0,12	0,15
17,5	0,16	0,20
24	0,22	0,25
30	0,27	0,33
36	0,35	0,40
52	0,60	0,70
72,5	0,70	0,80
123	1,00	1,15
145	1,20	1,40
170	1,30	1,50
245	1,70	2,00
420	2,80	3,20

- No obstante, en los casos de mutuo acuerdo entre las partes, las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán los siguientes:
  - Sobre puntos accesibles a las personas: 5,5 + Del, con un mínimo de 6 metros.
  - Sobre puntos no accesibles a las personas: 3,3 + Del, con un mínimo de 4 metros.
- Existirá una zona de protección del arbolado en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: $D_{add} + D_{el} = 1,5 + D_{el}$ en metros, con un mínimo de 2 metros, y en la que D_{el} se obtiene de la anterior tabla en función de la tensión más elevada de la línea.
- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se situarán a una distancia de la arista exterior de la calzada superior a vez y media su altura, y siempre por detrás de la línea de edificación.

5. En el suelo de protección ambiental de infraestructuras de línea de tendido eléctrico, calificado en el presente POM, se permiten los usos siguientes, con las limitaciones de construcción correspondientes, y siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica citada:

- Usos vinculados al sector primario.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.
- Uso dotacional público o privado.

6. En estos suelos de protección, se prohíben los siguientes usos:

- El resto de los usos residenciales

- Uso industrial productivo.

7. 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: Conducciones de servicios (OE).
1. Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:
- 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 de servicios, clasificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:
- Usos del sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.
- Uso cinegético
- Infraestructuras de titularidad pública o privada

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

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

Artículo 141. 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.

SECCION VII.4. CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LAS UNIDADES MINIMAS 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.

SECCION VII.5. CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION.

Artículo 143. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).
A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º. f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

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.

Artículo 144. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).
1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2º.f) del artículo 54 TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

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:

- 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.
- 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.
- 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. Con independencia de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, sobre suelo rústico, es imprescindible controlar las segregaciones excesivas en suelos rústicos.

3. Para ello y al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo rústico de reserva que incumplan la unidad mínima de cultivo (UMC).

Únicamente se admiten superficies inferiores a la UMC cuando se trate de la ejecución de actividades de entretenimiento o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o

que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

4. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 10.b.2 del Reglamento de Suelo Rústico que establece lo siguiente:

2) Salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero de este apartado, se dé cualquiera de estos supuestos:

1º) Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

2º) Se contengan, sin incluir la propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de 150 metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas

SECCION VII.6. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO 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 RSRLOTAU, 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 RSRLOTAU, 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 RSRLOTAU, 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

SECCION VIII.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

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 domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

3. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

4. El reparto de los costes entre los propietarios de una unidad se realizará conforme se establezca en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el terreno objeto de actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 TRLOTAU y concordantes, y en especial conforme el artículo 118 que establece las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

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.

Artículo 147. Tramitación y documentación de los proyectos de urbanización (OE).
La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustara 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.

Los proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de los disminuidos físicos, debiendo cumplir expresamente el Decreto 158/1997 de 2 de octubre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

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.

SECCION VIII. 2. CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Artículo 148. Condiciones de diseño de las obras de la red viaria (OD)

1. Los viales a ejecutar en el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal deberán ajustarse a las condiciones siguientes en relación con las dimensiones de los mismos:

a) El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad especifica 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

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:

Tramos de vial	Pendiente %
Menores a 3 metros	10-12
Entre 3 y 10 metros	8-10
Mayores de 10 metros	6-8

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo entre diez y doce (10-12) metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada de siete (7) metros. 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 Reglamento de planeamiento.

Las calles rodadas en zonas industriales de nueva apertura con doble sentido de circulación deberán tener catorce (14) metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada.

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

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

3. Dentro de las condiciones de aplicación de la red viaria se detallan las siguientes secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM:

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

Vías públicas rodadas en zona residencial		
Tipo de elemento	**Metros**	**Observaciones**
Vías acceso a parcelas	10,00-12,00	calzada entre 7,00 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	1,50	Según Código de Accesibilidad en C-LM.
Acera mínima	1,80	Según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, en itinerarios accesibles.

b) Vías Públicas rodadas en zona industrial.

Vías públicas rodadas en zona industrial		
Tipo de elemento	**metros**	**observaciones**
Vías acceso a parcelas	14,00	
Vías principales	16,00-18,00	y sobre caminos existentes
Acera minima	2,00	
Chaflanes	3,00	

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 señalizarán 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 (m3) 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 (m3) 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/cm2 cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m3 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 m3 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).
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/dia.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por un coeficiente de 2,50.

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

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

Se deberá dotar a las nuevas unidades con hidrantes contraincendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento. Deberá distribuirse de forma que se consigan barridos de distancias inferiores a 100 metros.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. En las previsiones de los planes y en los proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de las siguientes características:

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/dia.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.
- En desarrollos industriales se preverá un mínimo de 20 m3 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 m3 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.

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/m².

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:

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente simultaneidad	1	0.95	0.85	0.80	0.80	0.75	0.70

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente simultaneidad	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:

a) Se ubicará en terrenos de uso común.
b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.
c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, 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) mm2. 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)
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.

1. 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 grafiarán 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.

2. 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 1.964).
- Normas e instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica de 250 Kg/cm2.

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	Diametro pernios "	Huecos placa mm
4 - 5	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
7	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40
9	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40

8. La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca será inferior a seis (6) mm2 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 mm2.

9 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) mm2, 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) mm2 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) mm2 de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) mm2 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) mm2 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.

10. 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.

11. 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/m2	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)
Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente. Se deberán ajustar al artículo 26 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones, y en todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m2 y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m2 y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
- La distancia mínima en proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier edificación residencial deberá ser superior a la resultante de la siguiente formula:
  D = 3,30 + V/150 en metros, no menor a 5 metros.
  siendo V la tensión de la línea en KV
- La distancia mínima proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier arbolado deberá ser superior a la resultante de la siguiente formula:
  D = 1,50 + V/150 en metros, no menor a 2 metros.
  siendo V la tensión de la línea en KV
- Se deberá cumplir en todo momento la Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha, y la Ley 32/2003 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones (BOE 4.11.2003).
- Las redes de telefonía se realizarán de acuerdo con las indicaciones de la compañía suministradora.
- En los teleféricos se cuidará especialmente, el exterior de las estaciones para armonizarlas con el paisaje donde están instaladas, según el Reglamento Especial de T. Terrestre.
- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros desde sus ejes.

Asimismo se deberá cumplir con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre (BOE 06.12.2008)

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:
   - Memoria.
   - Planos de distribución y de detalles.
   - Mediciones y presupuesto.

Deberá adecuarse a la normativa de la compañía de distribución correspondiente. Las redes de distribución de telefonía se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

2. La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:
   - Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) centímetros con línea de alta tensión y 20 centímetros con línea de baja tensión.
   - Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) centímetros como mínimo.
   - Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) centímetros entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
   - La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
   - Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

- Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

3. Se deberá cumplir con toda la legislación y reglamentación correspondiente con el acceso a los servicios de telecomunicaciones vigente.

4. Se deberá cumplir con el artículo 26 de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones, y con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre (BOE 06.12.2008). Asimismo se deberá cumplir en todo momento la Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha, y la Ley 32/2003 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones (BOE 04.11.2003).

5. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de ciento cincuenta (150) metros entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro interior de once (11) centímetros y la separación entre los conductores será de tres (3) centímetros exteriormente. Los conductos irán recubiertos con hormigón formando un prisma continuo. Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las Normas de la compañía de telecomunicaciones correspondiente. Por estas arquetas solo pasarán cables del servicio telefónico.

6. Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado. La base será de placas de hormigón pretensado o de hormigón realizado en la propia obra.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6) milímetros de diámetro. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

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 replantear sobre el terreno.

- Planta del estado definitivo del terreno. Donde se reflejará el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras, quedando definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.
- Planta de plantaciones y jardinería. Donde se reflejarán las plantaciones previstas reseñando las especies previstas.
- Planta de mobiliario urbano. Donde se reflejará la ubicación del mobiliario urbano, especificando el modelo y los detalles del mismo.
- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

2. 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 m2) 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.

3. Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y de sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores. Las zonas verdes vinculadas a las redes viarias, deberán tratarse como parterres ajardinadas con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

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

Todos los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado anteriormente.

4. Todas las zonas verdes deberán ir dotadas de mobiliario urbano y señalización, como mínimo, en los siguientes elementos:

- Papeleras: Distribuidas a razón de una (1) cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de zona verde.
- Bancos: Situados en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de uno (1) por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Aparatos de juegos infantiles: Situadas en sus áreas correspondientes, conteniendo como mínimo un columpio doble, tobogán y arquitectura para trepar, cuando las zonas verdes sean superiores a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.
- Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc., cuándo las zonas verdes sean superiores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

5. 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.

6. 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. Para ello se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

Mobiliario accesible.
Un elemento de mobiliario urbano se considera accesible cuando cumple los requisitos siguientes:

- *Ser accesibles a través de un itinerario accesible.*
- *Su ubicación permite siempre la existencia de una franja de paso libre de obstáculos de 1,50 m. de anchura x 2,10 m. de altura.*

- *Los elementos salientes y/o volantes que sean superior a 15 cm. de vuelo y que limiten con itinerarios se sitúan a una altura igual o superior a 2,10 m.*
- *Los elementos que deban ser accesibles manualmente están situados a una altura de entre 1 m. y 1,40 m. de altura.*

Elementos urbanos diversos

- *No podrá instalarse ningún obstáculo en el espacio de las aceras comprendido dentro del paso de viandantes.*
- *Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, irán adosadas a la pared con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m. del nivel más bajo de la acera. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.*
- *Los toldos, marquesinas, escaparates y otros elementos análogos, que ocupen o se interfieran en un itinerario peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas con movilidad reducida. Estos elementos no dispondrán de componentes sobreelevados que representen riesgo para las personas con visibilidad reducida al no tener contacto con el bastón en su parte inferior.*
- *Las máquinas expendedoras, recreativas y similares, se instalarán de tal forma que no sobresalgan de la vertical de la fachada de los edificios, o en caso contrario llegarán hasta el suelo en toda su proyección en planta.*
- *Los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre de circulación con un ancho mínimo de 1,50 m.*
- *Las basuras se dispondrán en contenedores especiales situados en la calzada, alejados de los pasos de viandantes. Se prohibe expresamente situar las basuras u otros objetos en las aceras.*
- *Las instalaciones en fachadas tales como toldos, marquesinas, escaparates, anuncios, rótulos, etc., quedarán a una altura mínima de 2,10 m. del suelo.*

Los elementos urbanos se consideran accesibles si cumplen los siguientes requisitos de diseño:

- *Los elementos de acceso al recinto tendrán una anchura mínima de 0,90 m. y una altura mínima de 2,10 m. y deben estar convenientemente señalizados.*
- *El mobiliario de atención al público tiene, total o parcialmente una altura máxima respecto al suelo de 0,85 m. Si dispone sólo de aproximación frontal, la parte inferior, entre 0,00 m. y 0,70 m. de altura, en una anchura de 0,85 m. como mínimo, queda libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.*
- *La mesa tendrá una altura máxima de 0,80 m. La parte inferior, entre 0,00 y 0,70 m. de altura, y en una anchura de 0,85 m. como mínimo, deberá quedar libre de obstáculos para permitir la aproximación de una silla de ruedas.*
- *El elemento más alto manipulable de los aparatos telefónicos está situado a una altura máxima de 1,40 m. En caso de que el aparato telefónico se sitúe en una cabina-locutorio, ésta tiene unas dimensiones mínimas de 1,25 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad libre de obstáculos, y el suelo queda nivelado con el pavimento circundante. El espacio de acceso a la cabina tiene una anchura libre mínima de 0,85 m.*
- *Los elementos para impedir el paso de vehículos están separados por una distancia mínima de 0,90 m. y tienen una altura mínima de 0,80 m.*
- *En gradas y zonas de espectadores, la plaza de un espectador para usuarios en silla de ruedas tiene unas dimensiones mínimas de 0,80 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad.*
- *Los pulsadores se situarán a una altura máxima de 1,40 m.*
- *Los soportes verticales de señales y semáforos tienen una sección de cantos redondeados.*
- *Los semáforos serán acústicos y han de emitir una señal sonora indicadora del tiempo de paso de peatones, a petición del usuario mediante un mando a distancia.*

Elementos de protección y señalización para las obras en la vía pública.
Los elementos de protección y señalización de las obras en la vía pública deben cumplir las siguientes condiciones:

- *Los andamios, zanjas y cualquier tipo de obras en la vía pública deben señalizarse y protegerse mediante barreras estables y continuadas que permanecerán iluminadas toda la noche.*

- *Se colocarán los elementos de protección y señalización de forma que las personas con disminución visual puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.*
- *No se utilizarán cuerdas, cables o similares.*
- *Existirá un nivel de iluminación mínima de 10 lux para advertir la presencia de obstáculos o desniveles.*
- *Cuando por motivo de obras haya andamios por las vías públicas, deberá garantizarse un tránsito correcto para viandantes libre de obstáculos, con un espacio libre de anchura de 1 m. como mínimo y a una altura de 2,10 m. mínimo.*

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.

SECCION VIII.3. CONDICIONES DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 159. Control de calidad (OD).

1. 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.

2. Los proyectos de urbanización deberán contar con un plan de recogida de residuos de acuerdo con la legislación vigente al respecto.

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 regirán por los reglamentos vigentes de gestión urbanística, en todo lo que se refiere a fines, objetivos y constitución. Las Entidades constituidas tendrán carácter administrativo y personalidad jurídica propia, debiendo ser aprobada su constitución por la Administración actuante.

SECCION 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:

- Ley de 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad (DOCM 05.12.1997).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

2. 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 citado Código.

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 ley y del vigente Código de Accesibilidad citado.

Artículo 163. Verificación de cumplimiento de determinaciones de accesibilidad (OE)
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 a los minusválidos. En dichos documentos se deberá aportar dicha justificación de acuerdo con las siguientes fichas:

1.1. ITINERARIOS MIXTO PEATONAL Y DE VEHICULOS		
TRAZADO Y DISEÑO	CODIGO	PROYECTO
ANCHURA LIBRE MINIMA EN TODO EL RECORRIDO	400 cm	
ALTURA LIBRE DE OBSTÁCULOS EN RECORRIDO	300 cm	
ESCALERAS O ESCALONES AISLADOS	No	
PENDIENTE LONGITUDIONAL MAXIMA	6%	
PENDIENTES ADMITIDAS EN TRAMOS < 3 METROS	10 a 12 %	
PENDIENTES EN TRAMOS ENTRE 3 Y 10 METROS	8 a 10 %	
PENDIENTES ADMITIDAS EN TRAMOS > 10 METROS	6 a 8 %	
PENDIENTE TRANSVERSAL MAXIMA	2 %	
DUROS Y ANTIDESLIZANTES	Si	
PAVIMENTOS	**CODIGO**	PROYECTO
PIEZAS SIN RELIEVES DISTINTOS AL GRABADO	Si	
DISTINTA TEXTURA Y COLOR EN OBSTÁCULOS	Si	
TEXTURA DIFERENCIADA EN PASOS PEATONES	Si	
TEXTURA LISA PARA ESPACIO LIBRE PEATONAL	Recomendada	
TEXTURA RUGOSA PARA ZONA OBSTÁCULOS	Recomendada	
ALCORQUES PROTEGIDOS CON REJILLA O SIMILAR	Si	
REJAS Y REGISTROS ENRASADOS CON PAVIMENTO	Si	
ABERTURA MÁXIMA DE REJAS Y REJILLAS	D>3 cm	
DISPOSICIÓN ENREJADO SIN TROPIEZOS	Si	

1.2. ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES		
TRAZADO Y DISEÑO	CODIGO	PROYECTO
ANCHURA LIBRE MINIMA EN TODO EL RECORRIDO	180 cm	
ALTURA LIBRE DE OBSTÁCULOS EN RECORRIDO	220 cm	
ANCHURA LIBRE EN CAMBIOS DIRECCION	D>150 cm	
ESCALERAS O ESCALONES AISLADOS	No	
PENDIENTE LONGITUDIONAL MAXIMA	6%	
PENDIENTES ADMITIDAS EN TRAMOS < 3 METROS	10 a 12 %	
PENDIENTES EN TRAMOS ENTRE 3 Y 10 METROS	8 a 10 %	
PENDIENTES ADMITIDAS EN TRAMOS > 10 METROS	6 a 8 %	
PENDIENTE TRANSVERSAL MAXIMA	2 %	
DUROS Y ANTIDESLIZANTES	Si	
PAVIMENTOS	**CODIGO**	PROYECTO
PIEZAS SIN RELIEVES DISTINTOS AL GRABADO	Si	
DISTINTA TEXTURA Y COLOR EN OBSTÁCULOS	Si	
TEXTURA DIFERENCIADA EN PASOS PEATONES	Si	
TEXTURA LISA PARA ESPACIO LIBRE PEATONAL	Recomendada	
TEXTURA RUGOSA PARA ZONA OBSTÁCULOS	Recomendada	
ALCORQUES PROTEGIDOS CON REJILLA O SIMILAR	Si	
REJAS Y REGISTROS ENRASADOS CON PAVIMENTO	Si	
ABERTURA MÁXIMA DE REJAS Y REJILLAS	D>2 cm	

1.3. VADOS Y PASOS PEATONALES		
TRAZADO Y DISEÑO	CODIGO	PROYECTO
PENDIENTE LONGITUDINAL MAXIMA	8 %	
PENDIENTE TRANSVERSAL MAXIMA	2 %	
ANCHURA LIBRE MINIMA EMBOCADURA	180 cm	
DESNIVEL MÁXIMO ENTRE VADO Y CALZADA	2 cm	
CANTOS REDONDEADOS O ACHAFALANADOS A 45º	Si	
PAVIMENTO ANTIDESLIZANTE	Si	
PAVIMENTO DIFERENCIADO TEXTURA Y COLOR		

VADOS ENFRENTADOS Y LIBRES OBSTÁCULOS		
FRANJAS SEÑALIZADORAS		
PASOS PERPENDICULARES AL EJE CALLE		
PASO PEATONAL CON EL ANCHO TOTAL DEL VADO		
ISLETAS REBAJADAS A NIVEL DE CALZADA	Si	
ISLETAS CON EL MISMO ANCHO QUE EL PASO	Si	
ISLETAS CON PAVIMENTO DIFERENCIADO	Si	
FONDO MINIMO ISLETAS	150 cm	
IMBORNALES SIN ENCHARCAMIENTO		

1.4. VADOS PARA VEHÍCULOS		
TRAZADO Y DISEÑO	CODIGO	PROYECTO
PENDIENTE LONGITUDINAL MAXIMA	8 %	
PENDIENTE TRANSVERSAL MAXIMA	2 %	

1.5. APARCAMIENTOS		
TRAZADO Y DISEÑO	CODIGO	PROYECTO
DIMENSIONES MINIMAS EN BATERIA	360 x 500 cm	
DIMENSIONES MINIMAS EN LINEA	220 x 500 cm	
REBAJE O RAMPA PARA ACCESO ACERA	Si	
FRANJAS DE ACERCAMIENTO EN LINEA	120 cm	
FRANJAS DE ACERCAMIENTO EN BATERIA	D=150 cm	
SELÑALIZACION GORIZONTAL Y VERTICAL	Si	

1.6. RAMPAS		
TRAZADO Y DISEÑO	CODIGO	PROYECTO
ANCHURA MINIMA UTIL DE PASO	150 cm	
PENDIENTE LONGITUDINAL MAXIMA	6 %	
PENDIENTE TRANSVERSAL MAXIMA	2 %	
PENDIENTES ADMITIDAS EN TRAMOS < 3 METROS	10 a 12 %	
PENDIENTES EN TRAMOS ENTRE 3 Y 10 METROS	8 a 10 %	
LONGITUD MÁXIMA DE CADA TRAMO	10 m	
PAVIMENTO DUROS Y ANTIDESLIZANTE	Si	
PIEZAS SIN RELIEVES DISTINTOS AL GRABADO	Si	
FONDO MINIMO DE RELLANOS	150 cm	
DESNIVEL MÁXIMO SIN PROTECCIÓN LATERALES	20 cm	
BARANDILLAS AMBOS LATERALES	Si	
ALTURA PASAMANOS SUPERIORES	90-95 cm	
ALTURA PASAMANOS INFERIORES	70-75 cm	
PASAMANOS ANATOMICO	Si	
SECCION EQUIVALENTE DEL PASAMANOS	D=3-5 cm	
PASAMANOS SEPARACIÓN MINIMA PARAMENTO	5 cm	
PAVIMERNTO SEÑALIZADOR EN INICIO Y FINAL	Si	
NIVEL ILUMINACIÓN MINIMO DURANTE LA NOCHE	10 lux	

1.7. MOBILIARIO URBANO		
TRAZADO Y DISEÑO	CODIGO	PROYECTO
UBICACIÓN CON FRANJA DE PASO LIBRE	150 cm	
ALTURA MINIMA LIBRE DE OBSTÁCULOS	210 cm	
MOBILIARIO URBANO ACCESIBLE A UNA ALTURA	100-140 cm	
ALTURA MÁXIMA APARATOS TELEFONICOS	140 cm	
DISTANCIA MINIMA ENTRE BOLARDOS	90 cm	
ALTURA MINIMA BOLARDOS	80 cm	

1.8. APARCAMIENTOS TIPO
El proyecto de urbanización deberá incluir un esquema de las plazas de aparcamiento y de las franjas de aproximación

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.

SECCION VIII.6. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

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 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

2. Consideraciones del Documento de Referencia. 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 RSLOTAU, 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, cunado fuera posible.
b) antes 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 (incluyendo el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y normativa concurrente), prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

Artículo 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 el 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 (ç) y del factor de utilización (K) establecidos.
- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

- Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones sobre el Régimen Estacional y Horario de Usos del Alumbrado Exterior:

- Las instalaciones de alumbrado vial de los nuevos desarrollos deberán disponer de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24.00 h de la noche en verano y de las 22.00 h de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.
- En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.
- Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.
- Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento.

En cuanto a la edificación, se recomienda disponer soluciones técnicas, constructivas y de uso que promuevan el ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles el consumo energético, estas soluciones podrán ser, entre otras:

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el 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 diseñaran 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

SECCION IX.1. INTERVENCION 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. Tal y como establece el artículo 165 TRLOTAU estarán sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular los siguientes:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
o) La instalación de invernaderos.
p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
u) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Asimismo están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. 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.

4. 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 el artículo 40 de la Ley de Procedimiento Común, 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 silencia 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:

a) Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
a) 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.
b) Informe jurídico.
c) Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.
d) 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, concurran 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.

175.11. Licencias de actividades.
Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en función de las particularidades del uso y función del establecimiento, con independencia de lo establecido en los artículos 169 a 171 TRLOTAU.

175.12. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas.
Será de aplicación la Ley 7/2011 de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM.03.2011).

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 atendrá 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.

SECCION IX.2. LAS ORDENES DE EJECUCION 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 gatos 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.

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

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 urbanízale 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 RSRLOTAU, para las siguientes actuaciones:

- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en el presente POM y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- Los vallados y cerramientos de parcelas.
- La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).
- Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley, 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.

SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

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.

TOLEDO, ABRIL DE DOS MIL DOCE
IGNACIO ALVAREZ AHEDO
ARQUITECTO