



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE  
GUADAMUR.  
TOLEDO**

**DOCUMENTO III . NORMAS URBANISTICAS**

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE  
GUADAMUR.  
TOLEDO**

**DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS**

**INDICE POR CAPITULOS**

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL**

**SUBCAPITULO II.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION**

**SECCION II.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

**SECCION II.3. INTERVENCION MUNICIPAL USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES**

**CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO**

**CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

**SECCION IV.1. DEFINICIONES.**

**SECCION IV.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.**

**SECCION IV.3. CONDICIONES DE ESTETICA.**

**CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

**V.1. CLASIFICACION.**

**V.2. RESIDENCIAL.**

**V.3. TERCARIO.**

**V.4. INDUSTRIAL.**

**V.5. DOTACIONAL**

**CAPITULO VI. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

**CAPITULO VII. ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.**

**CAPITULO VIII. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE.**

**CAPITULO IX. DETERMINACIONES DEL SUELO RÚSTICO.**

**ANEXO 1. CATALOGO MONUMENTAL**

**ANEXO 2. FICHAS DE UNIDADES URBANÍSTICAS Y SISTEMA GENERALES**

CAPITULO	ARTICULO	DENOMINACION
<b>I</b>		<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>
	1	AMBITO
	2	DOCUMENTACION DEL POM
	3	INTERPRETACION DEL POM
	4	EFFECTOS DE LA APOBACION DEL POM
	5	VIGENCIA DEL POM
	6	REVISION DEL POM
	7	CLASIFICACION DEL SUELO
<b>II</b>		<b>DESARROLLO Y EJECUCION DEL POM</b>
<b>II.1</b>		<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACION</b>
	8	PLANES PARCIALES DE ORDENACION
	9	DOCUMENTACION DE LOS PLANES PARCIALES
	10	PLANES ESPECIALES
	11	DOCUMENTACION DE LOS PLANES ESPECIALES
	12	ESTUDIOS DE DETALLE
	13	DOCUMENTACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE
<b>II.2</b>		<b>INSTRUMENTOS DE EJECUCION</b>
	14	UNIDADES DE ACTUACION
	15	GESTION INDIRECTA. LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA
	16	PROCEDIMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA
	17	EL URBANIZADOR. RESPONSABILIDAD Y GARANTIAS
	18	RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS
	19	CESION DE LA ADJUDICACION
	20	TRAMITACION DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA
	21	LA GESTION DIRECTA DE LA ACTUACION URBANIZADORA
	22	LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
	23	LOS COSTES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
	24	CONTENIDO Y TRAMITACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
	25	PROYECTO DE PAVIMENTACION
	26	PROYECTO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	27	PROYECTO DE SANEAMIENTO
	28	PROYECTO DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
	29	PROYECTO DE ALUMBRADO PUBLICO
	30	PROYECTO DE RED DE TELEFONIA
	31	PROYECTO DE AJARDINAMENTO
	32	MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION
	33	PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
	34	RECEPCION DE LAS SOBRES DE URBANIZACION
	35	SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS
	36	CONDICIONES DE VERTIDO A LA RED DE SANEAMIENTO
	37	PARCELACIONES Y REPARCELACIONES
	38	LA EJECUCION DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS
	39	MANTENIMIENTO OBRAS URBANIZACION. ENTIDADES URBANISTICAS
<b>II.3</b>		<b>INTERVENCION MUNICIPAL USO DEL SUELO Y EDIFICACIONES</b>
	40	LAS LICENCIAS URBANISTICAS
	41	PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIAS
	42	DOCUMENTACION DE LAS LICENCIAS
	43	EL REGIMEN DE AUTORIZACION PROVISIONAL DE ACTIVIDADES
	44	LAS ORDENES DE EJECUCION
	45	PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA
	46	LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANISTICAS
	47	PROCEDIMIENTO EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y EN SUS ENTORNOS
	48	EL DEBER DE CONSERVACION Y REHABILITACION
	49	EL ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES
	50	NORMAS DE PROTECCION DE LAS VIAS Y LOS CAUCES
<b>III</b>		<b>REGIMEN DEL SUELO</b>
	51	CLASES DE SUELO
	52	REGIMEN DEL SUELO RUSTICO
	53	LA CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA

CAPITULO	ARTICULO	DENOMINACION
	54	LA CALIFICACION URBANISTICA DEL SUELO RUSTICO DE PROTECCION
	55	LA CALIFICACION URBANISTICA PARA ACTOS EN EL SUELO RUSTICO
	56	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLAR
	57	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE CON PROGRAMA
	58	REGIMEN DEL SUELO URBANO
	59	REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES
	59B	DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
<b>IV</b>		<b>CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION</b>
<b>IV.1</b>		<b>DEFINICIONES</b>
	60	SOLAR
	61	ALINEACIONES
	62	FINCA FUERA DE ORDENACION
	63	PARCELA MINIMA
	64	PARCELA EDIFICABLE
	65	RETRANQUEO
	66	RASANTE
	67	ALTURA DE EDIFICACION
	68	ALTURA DE PISOS
	69	SUPERFICIE OCUPADA
	70	SUPERFICIE EDIFICADA
	71	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA
	72	SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE
	73	EDIFICABILIDAD
	74	PÁTIOS
	75	PIEZA HABITABLE
	76	PLANTA BAJA
	77	SOTANO Y SEMISOTANO
	78	USOS PERMITIDOS
	79	USOS PROHIBIDOS
<b>IV.2</b>		<b>CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS</b>
	80	AMBITO DE APLICACIÓN
	81	MEDICION DE ALTURAS
	82	ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS
	83	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
	84	CONDICIONES DE LOS SOTANOS Y SEMISOTANOS
	85	ENTREPLANTAS
	86	FONDO EDIFICABLE
	87	PATIOS DE PARCELA
	88	PATIOS ABIERTOS A FACHADA
	89	CHIMENEAS
	90	CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES
	91	VALLADO DE OBRAS
	92	CUERPOS VOLADOS
	93	PROTECCIONES Y AISLAMIENTOS
	94	INSTALACIONES EN VIVIENDAS
	95	ASCENSORES
	96	RETRANQUEOS CON RELACION A LA ALINEACION
	97	ESCALERAS
	98	CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS
	99	ACCESIBILIDAD
	100	CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL
<b>IV.3</b>		<b>CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA</b>
	101	FACHDAS Y CUBIERTAS
	102	CORNISAS Y ALEROS
	103	MEDIANERIAS Y HASTIALES
	104	MOVIMIENTOS DE TIERRAS
	105	AJARDINAMIENTO
	106	CERRAMIENTOS DE PARCELA
	107	SEÑALAMIENTO DE FINCAS
	108	ANUNCIOS MUESTRAS Y BANDERINES

	109	TOLDOS Y MARQUESINAS
<b>CAPITULO</b>	<b>ARTICULO</b>	<b>DENOMINACION</b>
	110	PORTADAS ESCAPARATES Y VITRINAS
<b>V</b>		<b>CONDICIONES GENERALES DE USO</b>
<b>V.1</b>		<b>CLASIFICACION</b>
	111	CLASIFICACION DE USOS
<b>V.2</b>		<b>USO RESIDENCIAL</b>
	112	DEFINICION DEL USO RESIDENCIAL
	113	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
	114	LICENCIA DE OCUPACION
<b>V.3</b>		<b>USO TERCIARIO</b>
	115	DEFINICION DEL USO TERCIARIO
	116	COMPATIBILIDAD DE USOS
	117	CONDICIONES DEL USO COMERCIAL
	118	CONDICIONES DEL USO DE BARES CAFETERIAS Y RESTAURANTES
	119	CONDICIONES DEL USOGRADES SUPERFICIES
	120	CONDICIONES DEL USO ARTESANIA
	121	CONDICIONES DEL USO HOTELERO
	122	CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS
	123	CONDICIONES DEL USO RECREATIVO
<b>V.4</b>		<b>USO INDUSTRIAL</b>
	124	DEFINICIÓN Y CLASES DEL USO INDUSTRIAL
	125	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO
	126	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE
<b>V.5</b>		<b>USO DOTACIONAL</b>
	127	CLASES DEL USO DOTACIONAL
	128	COM UNICACIONES Y TRANSPORTES
	129	GARAJES EN ESPACIOS PUBLICOS
	130	GARAJES EN OTRAS EDIFICACIONES
	131	CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES
	132	CLASES DE EQUIPAMIENTOS
	133	CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
	134	CONDICIONES DEL USO EDUCATIVO
	135	CONDICIONES DEL USO CULTURAL-DEPORTIVO
	136	CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO.-INSTITUCIONAL
	137	CONDICIONES DEL USO SANITARIO-ASISTENCIAL
<b>VI</b>		<b>TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION</b>
	138	TIPOLOGIA DE EDIFICIOS
	139	TIPOLOGIA ALINEADA A VIAL
	140	TIPOLOGIA AISLADA
	141	TIPOLOGIA ESPECIFICA
<b>VII</b>		<b>ORDENANZAS DEL SUELO URBANO</b>
	142	ORDENANZAS
	143	SISTEMAS GENERALES
	144	EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
	145	UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO
	146	CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
	147	RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
<b>VIII</b>		<b>DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE</b>
	148	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
	149	DETERMINACIONES DE LOS SECTORES
<b>IX</b>		<b>DETERMINACIONES DEL SUELO RUSTICO</b>
	150	GENERALIDADES
	151	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION Y CONDICIONES OBJETIVAS
	152	USOS ADMISIBLES EN SUELO RUSTICO
	153	CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO
	154	SUPERFICIES Y OCUPACIONES EN SUELO RUSTICO
	155	ACTUACIONES GENERALES EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION
	156	SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL
	157	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO PECUARIO

	158	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO HIDRÁULICO
	159	SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL
	160	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS. VIALES
	161	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS. LINEAS ELECTR
	162	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS. CONDUCCIONES
	163	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS
	164	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS
	165	ACTIVIDADES INDUSTRIALES O TERCIARIAS
	166	VIVIENDAS VINCULADAS A USOS NO RESIDENCIALES

# DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

## CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.- Ambito (OE)

Las presentes Normas Urbanísticas, que desarrollan las determinaciones previstas en la disposición 2ª del artículo 30, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), desarrolladas 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. Los documentos que con carácter normativo componen el presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante P.O.M), son los siguientes:

- *Documento 1. Memoria justificativa.*
- *Documento 2. Planos de información.*
- *Documento 3. Planos de ordenación.*
- *Documento 4. Normas Urbanísticas, que incluye los anexos del inventario patrimonial y el de Fichas de las unidades urbanísticas*

Solo se considera como documento auténtico de este P.O.M. el que se custodia en el Organismo Competente tras la aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de Guadamur, así como en la tramitación y ejecución de planeamiento que las desarrolle, en los términos establecidos en la LOTAU.

2. 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) o 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 P.O.M. corresponde al Ayuntamiento de Guadamur, 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 P.O.M. 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 P.O.M. 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 previa 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 P.O.M. 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 P.O.M. 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 P.O.M. entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

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



2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que 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 las modificación del mismo.

#### **Artículo 7.- Clasificación del suelo (OE)**

1. El suelo se clasificará de acuerdo con la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones (BOE número 89 de 14 de abril de 1998), en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico. Siguiendo tal criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 TRLOTAU y de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la misma, y del 103 del RPLOTAU, el POM establece los siguientes tipos de suelos:

- Suelo urbano (SU).
- Suelo urbanizable (SUB).
- Suelo rústico (SR).

2. Se clasificará como suelo urbano los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

- a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 RPLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.
- b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere el número anterior y delimitados, por zonas de ordenación urbanística (ZOU). En cualquier caso, el cumplimiento de la proporción señalada se satisface en cada zona de ordenación urbanística (ZOU). Los terrenos así clasificados, se delimitarán como

unidades de actuación urbanizadora (UA) para su desarrollo mediante la correspondiente programación.

3. En el presente POM se han clasificado como suelo urbano consolidado (SUC) por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere el número 1 del artículo 104 RPLOTAU respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, la edificabilidad preexistente lícitamente realizada y los referidos en el número 3 del mismo precepto, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización. En el suelo urbano consolidado (SUC) los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en los plazos establecidos por el mismo. Igualmente deberán solventar, en su caso, las insuficiencias en la urbanización hasta alcanzar la condición de solar mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

4. El resto de los terrenos urbanos no contemplados en el punto anterior se han clasificado como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización de acuerdo con los criterios marcados en el artículo 104.2 RPLOTAU.

5. Se han clasificado como suelo urbanizable, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 6/1998, los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 TRLOTAU, para ser objeto de transformación, a través de su programación y ejecución, en las condiciones y los términos que se establecen, en las condiciones y términos previstos en el presente POM y en la TRLOTAU y en el RPLOTAU.

El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1 TRLOTAU, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

6. El resto de los terrenos no clasificados en el POM se consideran no urbanizables según la Ley 6/1998, denominándose como suelos rústicos (SR) en la legislación autonómica. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- b) Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben los artículos 103.1 de la TRLOTAU y 19.3 RPLOTAU.

7. Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

8. Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

**Artículo 8.- Planes Parciales (OE)**

1. Los Planes Parciales de Ordenación, de acuerdo con la legislación vigente tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar, mediante la ordenación detallada de uno de los sectores definidos en el planeamiento.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y la documentación que se recogen en los artículos 26, 30 y 31 TRLOTAU, y las señaladas en el artículos 53 y siguientes del RPLOTAU.

2. Los planes parciales de Mejora (PPM), que innovan el POM deberán contener la documentación adicional que se establece en el artículo 64 RPLOTAU. Estos planes parciales deberán ajustarse asimismo a las condicionantes que se establecen en el capítulo II del Título Tercero del RPLOTAU.

3. La tramitación de los planes parciales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 137 y 139 del RPLOTAU.

**Artículo 9.- Documentación de los Planes Parciales (OD)**

1. Para el eficaz cumplimiento de lo dispuesto en el vigente TRLOTAU, en la redacción de los Planes Parciales, deberán tenerse en cuenta los estudios y análisis siguientes:

a) Medio Físico.

- Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).
- Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).
- Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura humedad, reacción química, contenido y profundidad de humus).
- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión de calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, endemismos, ecosistemas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).
- Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o abandonados).
- Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar desde y hacia, y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico)

b) Medio humano:

- Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).
- Población y empleo (características de la población esperada).
- Actividades económicas (estructura actividades, mercado inmobiliario y del suelo).
- Aspectos sociológicos (problemas, déficits).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano.

- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios, y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidad de techo, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar valores del suelo).
- Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, tipo constructivo, edad, estado higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).
- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, transporte público y privado, aparcamientos, movilidad urbana).
- Equipo y Servicios (Administrativo, escolar, sanitario comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).
- Escena Urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficie envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

- Planes, normas, proyectos, áreas de servidumbre o protección, y similares.

e) Red viaria:

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

TIPO DE VIAL	ANCHURA METROS
SENDA PEATONAL	1,50
ACERA PEATONAL	1,50
CALLE PEATONAL	4,00
CALLE COLECTORA	10,00-12,00
CALLE PRINCIPAL	12,00-15,00
CALLE INDUSTRIAL	12,00-18,00

ORDENANZAS. TABLA 1. ANCHURA DE VIALES

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-La Mancha. En este sentido las aceras peatonales deberán contar con un ancho libre mínimo de 1,50 metros. En función de ello las pendientes deberán ser como máximo las siguientes:

TIPO DE VIAL	PENDIENTE %
CALLE DE PEATONAL	8-12
CALLE DE REPARTO	8-12
CALLE COLECTORA	8-10
ARTERIA PRINCIPAL	8
CALLE INDUSTRIAL	8

ORDENANZAS. TABLA 3. PENDIENTES DE VIALES

En las pendientes citadas en el cuadro se admitirá el 10% en tramos inferiores a 10 metros de longitud, y el 12% en tramos inferiores a 3 metros de largo.

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 de metro y medio 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 la TRLOTAU.

Las calles rodadas en zonas industriales de nueva apertura con doble sentido de circulación deberán tener dieciocho (18) metros de ancho, divididas en dos aceras entre un

metro y medio (1,50) y dos (2,00) metros de ancho y una calzada entre catorce y quince (14-15) metros de ancho.

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.

f) Pavimentación:

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera, y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad o tonelaje del tránsito previsto.

g) Abastecimiento de agua y red de hidrantes.

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 250 litros/habitante/día.
- 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 contra incendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento. Deberá distribuirse de forma que se consigan barridos de distancias inferiores a 100 metros.

h) Evacuación de Residuales y Pluviales.

Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o 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, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 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 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.

i) Suministro de Energía Eléctrica.

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.

j) Alumbrado.

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; lamparas 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 2 m., 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.

k) Tendido de líneas eléctricas, telefónicas, telegráficas, telesféricas, etc.

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente.

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 m<sup>2</sup> y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
- La distancia mínima en proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier edificación residencial será igual a la resultante de la siguiente fórmula:  
 $D = V$   
siendo V la tensión de la línea en KV
- La distancia mínima que deberá existir entre los conductores de la línea y los terrenos que se encuentren bajo ella será:  
 $D = 0,033 + V$   
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.

l) Plantaciones.

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.

n) Recogida de basuras.

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).

ñ) Señalización y mobiliario urbano.

Las zonas a planear deberán detallar la totalidad del mobiliario urbano de todos los espacios públicos, debiéndose definir las papeleras, bancos, juegos infantiles, etc. Asimismo se deberá detallar la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal.

### **Artículo 10.- Planes Especiales (OE)**

1. Los Planes Especiales (PE) complementan desarrollan o mejoran las determinaciones del POM en función de lo marcado en el artículo 29 TRLOTAU, y deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 76 y siguientes del RPLOTAU. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

2. Los Planes Especiales podrán ser de los siguientes tipos:

- Planes Especiales de definición o protección de las Infraestructuras. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 80 RPLOTAU.
- Planes Especiales de definición o protección del Paisaje o del Medio Natural. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 81 RPLOTAU.
- Planes Especiales de Conservación de Inmuebles, conjuntos o jardines de Interés Cultural o Arquitectónico. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 82 RPLOTAU.
- Planes Especiales de vinculación de áreas, parcelas o solares a la construcción de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 83 RPLOTAU.

3. Con las mismas finalidades señaladas anteriormente o con las previstas en el artículo 85 RPLOTAU, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de suelo urbano (SU) que contarán con las determinaciones y documentación expresadas en los artículos 85 a 96 del RPLOTAU.

### **Artículo 11.- Documentación de los Planes Especiales (OE)**

1. La documentación de los Planes Especiales (PE) se define en el artículo 30 TRLOTAU y en los artículos citados del Reglamento de Planeamiento, y deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. La documentación de los Planes Especiales será la siguiente:

- a) Memoria informativa, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial (PE).
- b) Memoria justificativa del objeto del Plan Especial (PE).
- c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial (PE) de que se trate.
- d) Planos de información.
- e) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
- f) Pliego de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.
- g) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
- h) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en caso de la existencia de bienes susceptibles de protección.
- i) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

2. La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se define en el artículo 90 y siguientes del RPLOTAU, y deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático, siguiendo lo establecido en los artículos 91 a 95 del RPLOTAU:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Normas urbanísticas.
- j) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en caso de la existencia de bienes susceptibles de protección.
- d) Planos de ordenación.

En el caso de que se trate de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, se deberá contar con la documentación adicional que establece el artículo 96 del RPLOTAU.

3. Los Planes Especiales deberán justificar el cumplimiento de los estándares mínimos que se indican para el suelo urbano en el artículo 31 TRLOTAU y de los artículos 19 a 21 del RPLOTAU.

4. La tramitación de los Planes Especiales estará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 TRLOTAU y en el artículo 140 del RPLOTAU. La aprobación de los Planes Especiales se realizará conforme establecen los artículos 36, 37 y 38 de la TRLOTAU, y el artículo 141 del RPLOTAU.

## **Artículo 12.- Estudios de Detalle (OE)**

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda de acuerdo con el artículo 28 TRLOTAU y el artículo 72 del RPLOTAU:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (PQM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

2. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

4. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

- Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
- Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

### **Artículo 13.- Documentación de los Estudios de Detalle (OE)**

1. Los Estudios de Detalle deberán contener, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas conteniendo las justificaciones del cumplimiento de las determinaciones exigidas y el mantenimiento de las condiciones de volúmenes edificables.
- b) Planos de información que indiquen la situación, emplazamiento y ordenación actual, a escala 1:500.
- c) Planos de Ordenación que indiquen con detalle los presupuestos, a escala 1:500.

La documentación anterior deberá contar con la información y detalle de la definida en el artículo 9 de este documento.

2. Los Estudios de Detalle podrán ir acompañados con el Proyecto de Urbanización y con el Proyecto de Reparcelación, en caso que sea necesario para completar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

## **SECCION II.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN (OE)**

### **Artículo 14.- Unidades de Actuación (OE)**

1. El presente POM mantiene el criterio de definir unidades de actuación con el fin de ajustar la realidad física del crecimiento del núcleo urbano a las posibilidades reales del mismo, de acuerdo con el TRLOTAU. Tal aspecto se podrá modificar en función de los posibles Programas de Actuación Urbanizadora que se planteen para ejecutar el presente POM, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 TRLOTAU, y en los artículos 113 a 125 del mismo.

El presente POM marca diversas unidades de actuación en aquellos lugares donde se debe realizar una gestión puntual que modifique las condiciones actuales y que asegure la gestión y obtención de las dotaciones mínimas necesarias.

2. Las unidades de actuación se consideran las unidades mínimas para la redacción de los Planes Especiales, y de los Proyectos de Urbanización definidos en el POM, debiendo asumir los costos del proceso de urbanización dentro de la unidad y ceder los terrenos correspondientes a que se refiere el artículo 69 o el artículo 68 de la TRLOTAU para el suelo urbano o el suelo urbanizable, con independencia de las modificaciones o innovaciones que se produzcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. Estos podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán contener la documentación que establece el apartado 4 del artículo 110 TRLOTAU, cuya gestión se realizará directa o indirectamente conforme establecen los artículos 113 a 125 del mismo.

### **Artículo 15.- Gestión Indirecta de la Actuación Urbanizadora. Programas de Actuación Urbanizadora (PAU). (OE)**

La ejecución del planeamiento se podrá realizar indirectamente a través de Programas de Actuación Urbanizadora, tal y como se define en el artículo 117 TRLOTAU, y de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 TRLOTAU, que detalla lo siguiente:

*1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.*

*2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:*

- a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.*
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.*
- c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.*
- d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.*

- e) *Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo a lo previsto en los apartados 2 y 3 del párrafo segundo de la letra b del artículo 68.*

*El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.*

### 3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

- a) *Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.*
- b) *Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.*
- c) *Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.*

*Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.*

Según lo establecido se debe desarrollar con la propuesta de ordenación y con la propuesta de urbanización. La concreción real de la obtención gratuita de los suelos dotacionales y del aprovechamiento a favor de la Administración actuante se debe realizar en el Proyecto de Reparcelación, y que se podrá redactar conjunta o separadamente tras la adjudicación del Programa, aunque deberá quedar detallada en la proposición jurídico-económica que recoja los compromisos necesarios a favor de la Administración.

La propuesta de urbanización, así como la integración de ésta unidad con el resto de redes de infraestructuras, corresponderá con el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización que deberá acompañar el citado Programa. Este deberá recoger el calendario de desarrollo y las fases de ejecución definidas en el apartado 3 c) del artículo 110 TRLOTAU, reflejándose asimismo en la proposición jurídico-económica. Tal aspecto se completa con las relaciones y compromisos que se adquieren entre el urbanizador y los propietarios, y el urbanizador y la Administración.

De acuerdo con el artículo 120.3 TRLOTAU se deberá presentar una proposición jurídico-económica y una propuesta de convenio seguida de la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110 de la TRLOTAU que establecen lo siguiente:

*4.2. En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.*

#### 4.3. Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

- a) *Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.*
- b) *Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.*

- c) *Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.*

*Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.*

## **Artículo 16.- Procedimiento de los Programas de Actuación Urbanizadora (OE)**

La TRLOTAU establece en sus artículos 110 y 120 dos fases en el procedimiento de elaboración y tramitación y aprobación de los PAU.

La primera fase de iniciación corresponde con la presentación de la Alternativa Técnica, acompañada en su caso de las Propuestas de Ordenación y de Urbanización. El contenido de tales documentos se recoge en el punto 4.1 del artículo 110 TRLOTAU, desarrollándose a través de la reglamentación que corresponda. De esta forma, en los diversos sectores o unidades del presente POM se deberá redactar el Plan Parcial de Desarrollo, en suelo urbanizable, o el Plan Especial o Estudio de Detalle, en suelo urbano, y, en todos ellos, el Proyecto (o como mínimo Anteproyecto de Urbanización) para adecuarse a la presente TRLOTAU. La propuesta de urbanización se deberá acomodar también a las normas que al respecto establecen las ordenanzas y determinaciones del presente POM y lo establecido en los artículos 111 y 115 TRLOTAU, y en los artículos 98 y siguientes del RPLOTAU.

La segunda fase completa la anterior con la presentación de la propuesta de convenio y la proposición jurídico-económica, de acuerdo con lo marcado en los artículos 110.4.2 y 110.4.3 de la TRLOTAU. En él se hacen constar los compromisos y plazos que se asumen, las garantías que el urbanizador presta para asegurar aquellos, y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

En esta proposición se regula las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con éstos, y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el urbanizador. Dentro de ésta, se hace referencia a los costes aproximados de la obra.

La tramitación de ambas fases se detalla, hasta la aprobación del reglamento correspondiente, en el artículo 120 TRLOTAU, que establece un proceso para la alternativa técnica, y que posteriormente se puede complementar con la proposición jurídico-económica. Lógicamente ambas fases pueden ser simultáneas, con independencia que se puede producir en el período de información pública el procedimiento, ciertamente ambiguo y complejo, definido en el apartado 5 del artículo 120, ante la aparición de más propuestas.

Las obras y costes de las mismas se incorporarán en el Proyecto o en el Anteproyecto de Urbanización. Dicho documento que desarrolla el planeamiento de la unidad de suelo urbano o del sector de suelo urbanizable, se deberá ajustar a las normas de calidad vigentes y de aplicación en el municipio. Los costes del mismo se ajustan a lo establecido con claridad en el artículo 115, que establece lo siguiente:

*1.- Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:*

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 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.

Hay que indicar que, los gastos de conservación de la urbanización de acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo, "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".

De acuerdo con el artículo 111.3 "Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesario la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación urbanizadora

## **Artículo 17.- El Urbanizador. Responsabilidad y garantías (OE)**

Los Programas de Actuación Urbanizadora son consecuencia de la forma de gestión indirecta definida en la TRLOTAU, empleando para ello la figura del urbanizador, que se define en el artículo 117 de la misma, que establece:

1.- El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

3.- Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

El urbanizador será responsable según el apartado 7 del artículo 118 TRLOTAU de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Los propietarios de terrenos afectados por un Programa tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El Propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo, según establece el artículo 118.8 TRLOTAU.

Tales aspectos se completan con lo establecido en el apartado 4 del artículo 118 del TRLOTAU:

El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d) del número 3 del artículo 110, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de la urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.



Asimismo y a tenor de lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo, el urbanizador podrá ejercer las siguientes facultades:

*a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.*

La retribución al urbanizador se realizará conforme establece el artículo 119 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*1.- Salvo en el caso de que el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sujetas a un régimen de protección pública o uso de interés social, procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora.*

*a) Cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.*

*b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder.*

*En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al Municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110.*

*c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.*

*En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente Proyecto de Urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe sobre la corrección de dichos gastos.*

## **Artículo 18.- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios (OE)**

Las relacionadas entre el urbanizador y los propietarios se deberán detallar en el documento de la proposición jurídico-económica, de acuerdo con el apartado 4.3 a) del artículo 110 TRLOTAU, que establece la necesidad de comprender en dicha proposición *El desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.*

Tales relaciones se describen en el artículo 118 del mismo texto, que desarrolla el criterio anterior. En el mismo se sientan las bases que deberán desarrollarse en la proposición jurídico-económica y que son las siguientes:

*1.- Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:*

*a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resulten de la actuación urbanizadora.*

*b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:*

*1ª) Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio, las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.*

*2ª) Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de la urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.*

*2.- Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento que se trate. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.*

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 programa de actuación correspondiente.

Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

El apartado 4.2 del artículo 110 establece la necesidad de contar con un convenio urbanístico entre el adjudicatario y la Administración actuante en el que se hagan constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Tales compromisos solamente se realizarán para el caso de gestión indirecta y a través de la relación entre el urbanizador y la Administración. Tales relaciones deben comprender los siguientes aspectos:

- Calendario de desarrollo de las fases, según el artículo 110.3 b) TRLOTAU.
- Someter a aprobación administrativa los proyectos de urbanización con el presupuesto de las cargas y los proyectos de reparcelación, según el artículo 118.3.a) TRLOTAU.
- Asegurar la actuación mediante las garantías establecidas en el artículo 118.4 TRLOTAU
- Tramitación administrativa, de acuerdo con los artículos 120 y 122 TRLOTAU.
- Ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora por parte del urbanizador, según el artículo 125 TRLOTAU.
- Deber de conservación, de acuerdo con el artículo 135.4 TRLOTAU.
- Cesión de las redes de infraestructuras y de los suelos dotacionales, según el artículo 110.2 d) y e) TRLOTAU.

## **Artículo 19.- Cesión de la adjudicación (OE)**

El urbanizador, de acuerdo con el artículo 117.2 de la TRLOTAU, *podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subroge en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria*

Asimismo, según establece el apartado 3 del mismo artículo *para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.*

## **Artículo 20.- Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora (OE)**

1. Hasta la aprobación del reglamento correspondiente, la tramitación se deberá efectuar conforme el artículo 120 TRLOTAU para los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular, y a desarrollar por gestión indirecta, se establece en el citado artículo con el siguiente proceso:

- a) Cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.
- b) El Alcalde podrá elevar al Pleno del Ayuntamiento la propuesta motivada de desestimación o someter la alternativa a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.
- c) Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras la conclusión de la información pública, quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.
- d) Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas y la propuesta de convenio se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110.
- e) La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un diario oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas.
- f) No será preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso, con su contenido, al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.
- g) Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y el Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.
- h) Si durante los primeros diez días de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine

y como mínimo la fijada en la letra d) del número 3 del artículo 110, los plazos anteriores quedarán prorrogados por veinte días adicionales con el exclusivo e improrrogable objeto de la presentación de alternativas en competencia.

- i) Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.
- j) La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.
- k) El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

El Ayuntamiento-Pleno, procederá a la aprobación de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, previo informe técnico de la Consejería de Obras Públicas al contar el municipio con menos de 10.000 habitantes de derecho.

Tras la aprobación y adjudicación del PAU se procederá a la formalización del convenio, suscribiendo los compromisos y prestaciones de las garantías correspondientes. Posteriormente se dará traslado de la aprobación a la Consejería de Obras Públicas para la presentación en el registro de Programas de Actuación Urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 124 de la TRLOTAU, procediéndose a la publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el artículo 124 de la TRLOTAU.

2. Como alternativa al procedimiento citado se podrá realizar la simplificación que establecen el artículo 121 de la TRLOTAU a través de la protocolización de la alternativa técnica mediante acta no formal, siguiendo el procedimiento establecido en el citado artículo.

3. La aprobación y adjudicación de los Programas de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta se realizará en el sentido que establece el artículo 122 TRLOTAU.

4. Se producirá asimismo adjudicación preferente en el sentido de lo establecido en el artículo 123 TRLOTAU.

### **Artículo 21.- La gestión directa de la Actuación Urbanizadora (OE)**

Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración podrá optar, a la vista de las características de la unidad en la que se vaya a actuar y de las exigencias del interés público, entre gestionarla por reparcelación o por expropiación. En ambos casos el Ayuntamiento podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la sección 3ª correspondiente con las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución, del Capítulo I del Título V, correspondiente a la Ejecución del Planeamiento de Ordenación Territorial y Urbanística de la TRLOTAU.

En el caso de optar por reparcelación, está será forzosa, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

## **Artículo 22.- 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 la 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 P.O.M., ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

## **Artículo 23.- Coste de las obras de urbanización (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.

#### **Artículo 24.- Contenido mínimo y tramitación 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 aquéllos.
- i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

2. 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 establece 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 por técnicos competentes, firmados y visados por el correspondiente Colegio Oficial. 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.

#### **Artículo 25.- Proyecto 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.
- 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 menor de 1 metro en 1 metro y cumplirá los siguientes requisitos: Contendrá los límites del polígono objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.
  - Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
  - Claves del replanteo. Se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.
  - Movimiento de tierras. 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. Se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose: Pendientes y rampas de las vías; Alineaciones horizontales;
  - Cotas del terreno, de la rasante y rojos; y Situación de las obras de fábrica.
  - Perfiles transversales del viario. Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.
  - Secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los anchos de calzada y acera, situación del drenaje, tipo de firmes en calzada y aceras.
  - Detalles. Se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo.
  - Obras de fábrica. Se definirán esta clase de obras (muros, atarjeas, puentes...), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y otras unidades.
  - Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.
- d) Presupuesto.
- Mediciones y presupuesto general.

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.

VÍAS PUBLICAS RODADAS EN ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VÍAS ACCESO A PARCELAS	10,00-12,00	CALZADA ENTRE 7,00 Y 8,00 METROS
VÍAS DE DISTRIBUCION	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	



b) Vías Públicas rodadas en zona industrial.

VÍAS PUBLICAS RODADAS EN ZONA INDUSTRIAL		
TIPO DE ELEMENTO	METROS	OBSERVACIONES
VÍAS ACCESO A PARCELAS	14,00	
VÍAS PRINCIPALES	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.

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 zahorra artificial de quince (15) centímetros de espesor.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

6. Las aceras, que deberán tener un ancho mínimo de metro y medio, estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de "cuatro pastillas" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

- Elevado para la separación de la calzada.
- Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.
- Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

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

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

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

9. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose 1a reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

#### **Artículo 26.- Proyecto de abastecimiento de agua, riego e hidrantes (OD).**

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 P.V.C. con enganche en campana. Se empleará tubería de PVC 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.

5. En las previsiones de los Planes y 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 250 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.
- En desarrollos industriales se preverá 20 m<sup>3</sup> por hectárea y día.
- Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir la NBE-CPI/96.
- 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 utilizará el plano a escala mínima 1:1.000. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetro de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.
  - Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc., y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.
  - Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el polígono, 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 correspondiente.
  - Red de hidrantes. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad correspondiente.
- d) Presupuesto.
- Mediciones y presupuesto general.

#### **Artículo 27.- Proyecto de saneamiento (OD)**

1. 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 considera como mínimo 30 litros/seg./hab.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 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.
- La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de 50 centímetros y la profundidad mínima será 160 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 colocarán cámaras de descarga en la cabecera de la red.
- 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. Asimismo en la red de aguas de saneamiento se deberá tener presente que se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas. Los colectores de la red de saneamiento serán de sección tubular de hormigón centrifugado de carga mínima 90 KN/m<sup>2</sup>.

Los tubos serán de PVC, hormigón o fibrocemento e irán sobre solera de hormigón de diez (10) cm de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material. Su dimensión se deberá adecuar a las condiciones de caudal y pendiente del vertido, no pudiéndose ser inferior de 50 centímetros de diámetro en las calles, pudiéndose reducir a 30 cm. únicamente en las acometidas a viviendas unifamiliares y a los sumideros de pluviales.

3. 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.

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.

4. 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) cm de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

5. 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 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.

6. 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.

7. Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una acometida especial directamente al tubo existente.

8. 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.

d) Planos.

- Planta general de la red de alcantarillado.- En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos. Figurarán los límites del polígono y calles definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguar a uno de ellos, conservando entre sí la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano a escala mínima de 1:1.000.
- 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.
- Detalles. Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc.
- Desagües a la red. Se señalará el punto de acometida a la red municipal.
- 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.

Las canalizaciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria. No se admitirá el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano.

### **Artículo 28.- Proyecto de suministro de energía eléctrica (OD)**

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 recogerán 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.- 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 dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipo de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.
- Detalles de la red de baja tensión.- Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.
- Detalles de los centros de transformación.- Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones construcción de cimientos, soleras, muros, tabiques, cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias para la construcción de los centros.
- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica.- Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

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:

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6	7
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	0.95	0.85	0.80	0.80	0.75	0.70

ORDENANZAS. TABLA SIMULTANEIDAD USO RESIDENCIAL

NUMERO ACOMETIDAS	1	2	3	4	5	6
COEFICIENTE SIMULTANEIDAD	1	1	0.95	0.95	0.90	0.90

ORDENANZAS. TABLA. SIMULTANEIDAD USO INDUSTRIAL

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

4. Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose las siguientes normas:

- a) Se ubicará en terrenos de uso común.
- b) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.
- c) Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones y sino de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 centímetros y por medio de compactado después.

5. Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la Compañía suministradora, debiendo estar homologados. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos. Se trata de construcciones prefabricadas de hormigón armado constituido por elementos que se atornillan entre sí interponiendo juntas de goma con el fin de que no se filtre el agua. Se compone de un juego de piezas de hormigón y que son:

- Base o arqueta.
- Paredes.
- Suelos.
- Techos o cubiertas.

Todas estas piezas están construidas en hormigón armado con mallazo electrosoldado de varilla de acero. La base es una cubeta que se coloca en una excavación de setenta (70) centímetros de profundidad, en cuyo fondo se coloca una capa de arena de diez (10) centímetros de espesor, o una mezcla de cemento y arena regada, lo que constituye la cimentación propiamente dicha. En el fondo se dejan los tubos para entrada y salida de cables de Media y Baja Tensión. Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso.

Las paredes están fabricadas también de hormigón armado con mallazo de acero y vibrado. Los acoplamientos entre sí se realizan por medio de tornillos, pudiéndose desmontar cuando convenga. Los marcos de puertas y rejillas de ventilación son de chapa galvanizada unidas 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 pligada, al que se suelda el mallazo.

Se tomarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del centro. Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres (3) metros de la puerta de entrada y separados más de tres (3) m. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) mm<sup>2</sup>. El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

6. Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación totalmente 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.

#### **Artículo 29.- Proyecto de alumbrado público (OD)**

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 graficarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000, en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.
  - Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.
- d) Presupuesto.
- Mediciones y presupuesto general.

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, aprobado por Orden Ministerial de 31/10 de 1.973 y modificaciones posteriores.
- 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. 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) mm y de ocho (8) en la base. La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros, será de seis o siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho, y será de nueve (9,00) metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.

5. 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 peatonales.

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.

6. El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica H-250. Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernios de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

ALTURA M	DADO CIMEN M	LONGITUD PERNIOS M	DIAMETRO PERNIOS "	HUECOS PLACA MM
4-5	0,5X 0,5X 0,8	0,50	3/4	22 X 40
7	0,8X 0,8X 0,8	0,60	3/4	22 X 40
9	0,8X 0,8X 0,8	0,60	3/4	22 X 40

ORDENANZAS. TABLA CIMENTACIONES BACULOS ALUMBRADO

7. 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 serán inferior a seis (6) mm<sup>2</sup> de sección.

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

8. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) mm<sup>2</sup>, de sección sujeto al extremo superior del soporte, de

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

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

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

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

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

9. 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 Distribuidora 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 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 mm. 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 de resistencia característica H-150, 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.

10. 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

ORDENANZAS TABLA NIVELES DE ILUMINACION

### Artículo 30.- Proyecto de red de telefonía (OD)

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 Telefónica Nacional de España. 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 Telefónica y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) cm. con línea de alta tensión y 20 cm. con línea de baja tensión.
- Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) cm 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) cm. 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. 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 H-150, 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 Telefónica. Por estas arquetas solo pasarán cables del servicio telefónico.

4. 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 de placas de hormigón pretensado o construcción " in situ".

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-150.

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

### **Artículo 31.- Proyecto de Ajardinamiento (OD)**

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que se emplea en este caso como texto alternativo reglamentario, 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.- Estado del terreno tras haber realizado las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua.
- Planta general de paseos y construcciones.- Se reflejarán los paseos y construcciones, tanto ornamentales como funcionales, juegos infantiles, etc. de forma que se puedan replantar perfectamente sobre el terreno.
- Planta del estado definitivo del terreno.- Se reflejará en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él, quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.
- Plantaciones.- Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.
- Mobiliario urbano.- Se reflejarán los tipos y ubicaciones del mobiliario urbano para equipar la unidad, bancos, papeleras, fuentes y juegos infantiles.

- Señalización.- Se deberá detallar la señalización a ubicar en la unidad desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación, así como poder señalar correctamente las futuras construcciones.

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 de la TRLOTAU y en este Plan General, se deberán cumplir (para cesiones superiores a 1.000 m<sup>2</sup>) las siguientes condiciones mínimas:

- a) Un veinte por ciento (20%) como máximo del conjunto de zonas verdes o espacios libres exigibles, podrá tener una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y un diámetro inscribible como mínimo de doce (12) metros.
- b) El resto de las zonas verdes o espacios libres exigibles deberán ser superiores a mil (1.000) metros cuadrados, con un diámetro inscribible de treinta (30) metros.

3. Los terrenos cortados con fuertes desniveles y los taludes pronunciados se deberán acondicionar siguiendo los extremos que a continuación se señalan. Estos terrenos así acondicionados podrán tener la consideración de zona verde, computándose un ochenta por ciento (80%) de su superficie neta.

4. Los 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 la 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.

**Artículo 32.- Mobiliario urbano y señalización (OD).**

Todas las actuaciones urbanizadoras deberán ir dotadas de mobiliario urbano y señalización urbana, consistente, como mínimo, en los siguientes elementos:

- Papeleras: Distribuidas a lo largo de la red viaria y espacios libres, a razón de 1 cada 50 mts.
- Bancos: Situados principalmente en las áreas de estancia de las zonas ajardinadas, a razón de 1 cada 200 m<sup>2</sup>
- 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 750 m<sup>2</sup>.
- Juegos deportivos: Situados en su correspondiente zona, que irá dotado según sus dimensiones con canastas de baloncesto, porterías de fútbol sala, cancha de petanca, bolos, etc., cuando las zonas verdes sean superiores a 1.500 m<sup>2</sup>.
- Señalización viaria correspondiente con la regulación de la circulación y nomenclatura de las calles.

**Artículo 33.- Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. Control de calidad (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.

2. 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 C.B.R.
- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atm. De la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

#### **Artículo 34.- 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 35.- Supresión de Barreras Arquitectónicas (OE)**

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad (D.O.C.M. 5 diciembre 1997), en desarrollo de la Ley de 1/1994 de

Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24 de junio de 1994).

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 establece el artículo 11 del citado Código.

3. En las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de urbanización y 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 Código de Accesibilidad citado.

4. 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.

5. En estos edificios públicos y en los equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley.

#### **Artículo 36.- Condiciones de vertido a la red de saneamiento (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.

En las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado 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.

2. 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 CABAZA PORCINO
GRANJA AVÍCOLA	1	7 AVES
MATADEROS	1	5 KG. CARNE VIVO DIARIA
QUESERIAS	1	5 LITROS LECHE DIARIOS

ORDENANZAS TABLA EQUIVALENCIA DE VERTIDOS

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 Ordenanza, 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 Ordenanza, 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 Ordenanza 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 sólido, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar ignición o explosiones. En ningún momento, mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de Saneamiento deberán indicar valores superiores al 5 por ciento del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada no deberá superar en un 10 por ciento al citado límite.

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

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



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

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

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

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

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

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

26. Dieldrina (Dieldrín).
27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfán y metabolitos.
30. Endrina (Endrín) y metabolitos.
31. Éteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBd).
39. Hexaclorociclohexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazobenceno (Diphenylhidrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinu-clears (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenceno.
47. Nitrosaminas.
48. Pentaclorofenol (PCP).
49. Policlorado, bifenilos (PCB's).
50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.
59. Uranio y compuestos.
60. Vanadio y compuestos.
61. Vinilo, cloruro de.
62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo al medio ambiente o la salud humana.
63. Derivados del petróleo.

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

TIPO DE GAS	CONCENTRACION cc/m3 AIRE
MONOXIDO CARBONO CO	100
CLORO Cl2	1
SULFIDRICO Sh2	20
CIANHIDRICO CNH	10

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

TEMPERATURA	<40°C
Ph INTERVALO PERMISIBLE	6-9 unidades
CONDUCTIVIDAD	500 $\mu\text{Scm}^{-1}$
SOLIDOS EN SUSPENSION	1.000 mg L <sup>-1</sup>

ACEITES Y GRASAS	100 mg L <sup>-1</sup>
DBO5	1.000 mg L <sup>-1</sup>
DQO	1.750 mg L <sup>-1</sup>
ALUMINIO	20 mg L <sup>-1</sup>
ARSENICO	1 mg L <sup>-1</sup>
BARIO	20 mg L <sup>-1</sup>
BORO	3 mg L <sup>-1</sup>
CADMIO	0,50 mg L <sup>-1</sup>
CIANUROS	5 mg L <sup>-1</sup>
COBRE	3 mg L <sup>-1</sup>
CROMO TOTAL	5 mg L <sup>-1</sup>
CROMO HEXAVALENTE	3 mg L <sup>-1</sup>
ESTAÑO	2 mg L <sup>-1</sup>
FENOLES TOTALES	2 mg L <sup>-1</sup>
FLUORUROS	15 mg L <sup>-1</sup>
HIERRO	10 mg L <sup>-1</sup>
MANGANESO	2 mg L <sup>-1</sup>
MERCURIO	0,10 mg L <sup>-1</sup>
NIQUEL	10 mg L <sup>-1</sup>
PLATA	0,10 mg L <sup>-1</sup>
PLOMO	1 mg L <sup>-1</sup>
SELENIO	1 mg L <sup>-1</sup>
SULFUROS	5 mg L <sup>-1</sup>
TOXICIDAD	25 Equitox m <sup>-3</sup>
ZINC	5 mg L <sup>-1</sup>

### **Artículo 37.- Parcelaciones y Reparcelaciones (OE)**

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:

- a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.
- b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del número 1.2º y el número 1.3º del artículo 54 TRLOTAU, o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

2. 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 P.O.M.
  - de estado actual de la finca matriz
  - de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.

3. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

4. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en el Texto Refundido de la TRLOTAU.

### **Artículo 38.- 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 39.- 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.

**Artículo 40.- 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.

2. Estarán sujetos a licencia municipal los actos de construcción, edificación y usos del suelo descritos en el artículo 165 TRLOTAU. A efectos enunciativos, y no limitativos, estarán sujetos a la preceptiva licencia municipal los siguientes:

- Las parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.
- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 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.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones.
- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier tipo de suelo.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural.
- El cerramiento de las fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- La ubicación de invernaderos.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública
- Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, y la colocación de antenas de cualquier clase.
- 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.
- Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- Los actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
- Los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de 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 41.- 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 por Técnico competente, firmado y visado por el correspondiente Colegio Oficial. En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados (definidos en el Catálogo de Bienes protegidos del presente 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 de Cultura 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.

Se deberá seguir este procedimiento en todo el ámbito de protección del Conjunto monumental declarado de Guadamur, hasta la redacción del correspondiente Plan Especial. El citado Plan Especial tiene por objeto la conservación, protección y puesta en valor del recinto amurallado de Guadamur y deberá analizar específicamente las condiciones precisas para ellos en desarrollo del POM. El citado Plan Especial deberá basarse en las siguientes consideraciones:

- Estudio y propuesta de los materiales, colores y texturas apropiados en cada zona en que se pueda subdividir el conjunto monumental.
- Estudio y propuesta de las actuaciones de peatonalización y reurbanización.
- Estudio y propuesta de los materiales específicos de la red viaria.
- Estudio y propuesta de los futuros equipamientos en las edificaciones catalogadas.
- Estudio y propuesta de los aprovechamientos en el subsuelo.
- Estudio y propuesta de la relación con el entorno sur del conjunto monumental.
- Redacción de una ordenanza de circulación rodada y aparcamientos.
- Redacción de una ordenanza de ruina.

6. Antes de cualquier actuación que se vaya a realizar en las bodegas, almazaras y cuevas, independientemente de su ubicación y de su posible inventariado, deberán contar con el preceptivo control arqueológico, en el sentido marcado por la legislación vigente. Este control deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura que determinará el alcance oportuno de las actuaciones a realizar.

7. Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

## **Artículo 42.- 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 sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4.

Las informaciones, licencias y otros documentos se ajustarán a las correspondientes ordenanzas fiscales municipales.

### **42.1. 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 P.O.M. 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 P.O.M.
  - de estado actual de la finca matriz
  - de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.
- Escritura de la finca matriz.

#### **42.2. Licencias de obras de urbanización.**

Se deberá tener presente lo indicado entre el artículo 22 y el 34 relativos a proyectos de urbanización.

En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

#### **42.3. 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.

#### **42.4. Derribos.**

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

#### **42.5. Apeos y apuntalamientos.**

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

#### **42.6. Vallados.**

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañando de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

#### **42.7. 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.

#### **42.8. 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 P.O.M. no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, según se indicaba en el artículo 3.2. de procedimiento.
- Cuestionarios Oficiales y estadístico.
- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.
- Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberá cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en el artículo 102 de la TRLOTAU, y que se han detallado en el artículo 36 de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso las obras de urbanización deberán mantenerse a costa del interesado, hasta que sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

#### **42.9. Licencias para sondeos.**

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográficas del Tajo.

#### **42.10. 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.

#### **42.11. 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.

#### **42.12. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas.**

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (R.D. 2816/1982).

### **Artículo 43.- 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 44.- 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 citadas ordenes 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 P.O.M.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar al particular la orden de ejecución, que deberá reunir los siguientes requisitos:

- Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.
- Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
- Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa posibles.
- Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico, cuando sea necesario.

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

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación.

#### **Artículo 45.- 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 TRLOTAU, y en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística, en todo aquello que no se opone a la vigente Ley 2/1998.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente P.O.M. se actuará conforme se marca en el Título III del 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 de la 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 46.- Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE)**

1. Serán infracciones muy graves las siguientes:

- Las tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales, o que estén calificados como suelos rústicos de protección ambiental o tengan la consideración de dominio público, o estén en las zonas de servidumbre del mismo.
- La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural.
- Las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido.
- La comisión de una o más infracciones graves.

2. Serán infracciones graves las siguientes:

- Las que constituyen incumplimiento de las norma sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las

edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, que se consideran como infracciones leves.

- La realización de obras mayores no amparadas por licencia, calificación territorial o autorización administrativa correspondiente, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.
- Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- Los incumplimientos en materia de gestión salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración, en cuyo caso se consideran como leves.
- Los movimientos de tierras y extracciones en el subsuelo no amparadas pro licencia, calificación territorial o autorización administrativa.
- La colocación de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales ajenos al paisaje natural o rural, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.
- La obstaculicen de la labor inspectora.
- La comisión de una o más infracciones leves.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades sobre el territorio realizadas sin contar o, en disconformidad con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico.

4. Las infracciones definidas anteriormente se sancionarán conforme establece el artículo 184 TRLOTAU, salvo las infracciones en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente que se regirán por lo establecido en los artículos 192 a 194 de la TRLOTAU.

5. 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, 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.

#### **Artículo 47.- Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos (OE)**

1. Los edificios que se indican en el presente POM y en el catálogo del mismo y en los entornos de protección de aquellos, estarán sujetos a la Ley y al Reglamento de Conservación del Patrimonio y demás disposiciones pertinentes. Para ello el Ayuntamiento deberá solicitar informe de la Comisión Provincial del Patrimonio de Toledo cuyo informe será preceptivo y vinculante para poder conceder licencia.

2. 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.

#### **Artículo 48.- 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.

## **Artículo 49.- 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 vigente y especifica el artículo 139 TRLOTAU y el Reglamento de Disciplina Urbanística. Procederá la declaración de ruina de una construcción cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ellas las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo, supere el deber normal de conservación.
- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizadas como consecuencia de dichas inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en el párrafo anterior, supera el límite del deber normal de conservación.

2. 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.

## **Artículo 50.- Normas de protección de las vías y los cauces (OE)**

### **50.1.-Tramitación y determinaciones TRLOTAU.**

La tramitación y condiciones con respecto a este tipo de suelo se deberá ajustar a lo determinado en el artículo 54 de la TRLOTAU, con independencia del cumplimiento de la legislación sectorial que se detalla a continuación.

### **50.2.- Vías.**

La carretera que cruza el término municipal y bordea el suelo urbano, es la única que inciden en el presente planeamiento. En esta zona se establecen las alineaciones de los solares edificables, toda vez que nos encontramos en un suelo clasificado como urbano, y se reservan zonas libres de protección en varios espacios.

En cuanto a las alineaciones se refiere se tendrán en cuenta además de las protecciones que establece la vigente Ley 9/90 de Carreteras de Castilla-La Mancha, las siguientes:

- a) En el suelo clasificado como urbano se encuentran definidas en el plano correspondiente.
- b) En el suelo clasificado como rústico, las posibles edificaciones se deberán separar del borde exterior de la calzada más próxima dieciocho (18) metros. Para los cerramientos mixtos, la distancia a la arista exterior de la explanación no será inferior a ocho (8) metros.

Tales dimensiones se considerarán en aquellas zonas donde el presente P.O.M. no establece alineaciones (y que corresponden básicamente con todas las actuaciones a realizar en el suelo clasificado como rústico), ya que en una zona específica de dicha carretera se ha establecido la línea de edificación a 25 metros, con el fin de mantener las alineaciones de las anteriores NNSS y permitir la existencia de una vía de servicio.

Queda fijada a ambos lados del camino o carretera de dominio público municipal la línea de edificación a una distancia de diez (10) metros, a constar desde el eje de los mismos. La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos. Tales dimensiones

se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no establece alineaciones, y en concreto en todas las actuaciones a realizar en el suelo clasificado como rústico.

### **50.3.- Vías pecuarias.**

Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo rústico especialmente protegido, de Protección Ambiental, y se ajustarán a la legislación vigente en tal materia específica. Las vías pecuarias existentes en el municipio y que se han descrito en la memoria del P.O.M. cuenta, según la documentación obtenida, con una única vereda, con una anchura de 25 varas (20,89 metros), y que va por el límite sureste del término municipal.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Las vías pecuarias se detallan en el plano de clasificación de suelo del término municipal, estando clasificadas como suelo rústico de protección ambiental.

Al mismo tiempo se deberán ajustar a la legislación vigente en tal materia específica que se regula por la Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 8 de abril de 2002).

### **50.4. Cauces.**

De acuerdo con la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5,00) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de cien (100) metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Los cauces se deberán mantener a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por cien metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la legislación vigente de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.

Para el caso de nuevas urbanizaciones es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el 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 tal sentido se deberá aportar previamente en la citada Confederación el estudio hidrológico correspondiente para analizar los aspectos mencionados.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir sin ocupación del dominio público hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Se deberán respetar en las márgenes lindantes con todos los cauces públicos las servidumbres de cinco (5,00) metros de anchura para uso público, según establece el artículo 6 de la citada ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento citado.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con autorización de la Confederación previo trámite del correspondiente expediente y aprobación del proyecto de depuración de aguas residuales, base de la autorización. Para el uso en concreto de industrias que

originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del Reglamento de Dominio Hidráulico.

En este sentido el emplazamiento de una estación depuradora deberá tener en cuenta reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. DE igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las captaciones de aguas, superficiales o subterráneas, necesarias para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.



### Artículo 51.- Clases de suelo (OE)

1. El suelo se clasificará de acuerdo con la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones (BOE número 89 de 14 de abril de 1998), en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico. Siguiendo tal criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 TRLOTAU y de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la misma, y del 103 del RPLOTAU, el POM establece los siguientes tipos de suelos:

- Suelo urbano (SU).
- Suelo urbanizable (SUB).
- Suelo rústico (SR).

2. Se clasificará como suelo urbano los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 RPLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere el número anterior y delimitados, por zonas de ordenación urbanística (ZOU). En cualquier caso, el cumplimiento de la proporción señalada se satisface en cada zona de ordenación urbanística (ZOU). Los terrenos así clasificados, se delimitarán como unidades de actuación urbanizadora (UA) para su desarrollo mediante la correspondiente programación.

3. En el presente POM se han clasificado como suelo urbano consolidado (SUC) por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere el número 1 del artículo 104 RPLOTAU respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, la edificabilidad preexistente lícitamente realizada y los referidos en el número 3 del mismo precepto, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización. En el suelo urbano consolidado (SUC) los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en los plazos establecidos por el mismo. Igualmente deberán solventar, en su caso, las insuficiencias en la urbanización hasta alcanzar la condición de solar mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

4. El resto de los terrenos urbanos no contemplados en el punto anterior se han clasificado como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización de acuerdo con los criterios marcados en el artículo 104.2 RPLOTAU.

5. Se han clasificado como suelo urbanizable, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 6/1998, los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 TRLOTAU, para ser objeto de transformación, a través de su programación y ejecución, en las condiciones y los

términos que se establecen, en las condiciones y términos previstos en el presente POM y en la TRLOTAU y en el RPLOTAU.

El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1 TRLOTAU, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

5. El resto de los terrenos no clasificados en el POM se consideran no urbanizables según la Ley 6/1998, denominándose como suelos rústicos (SR) en la legislación autonómica. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben los artículos 103.1 de la TRLOTAU y 19.3 RPLOTAU.

6. Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

Dentro de este suelo rústico no urbanizable de especial protección se diferencian:

- 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.

7. Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

## **Artículo 52.- Régimen del suelo rústico (OE)**

1. En este tipo de suelo se podrán realizar los actos que establece el artículo 54 TRLOTAU, debiéndose ajustar a las reglas que se definen en el artículo 55 TRLOTAU.

Las actuaciones a realizar en este suelo deberán contar con los requisitos sustantivos y administrativos definidos en el artículo 63 TRLOTAU.

2. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas (DOCM 8 de abril de 2003), por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

### **Artículo 53.- La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)**

1. En las áreas de suelo rústico que no se encuentran clasificadas, en el presente POM, como suelo rústico no urbanizable de protección se entenderán que quedan como suelo rústico de reserva.

En los terrenos que el POM establece como suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que el RSRLLOTAU establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM.

En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.
- Los anteriores actos no pueden suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino, ni la transformación de las características de la explotación.
- Los anteriores actos deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando 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 del TRLOTAU.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, en los términos establecidos en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU, para las siguientes actuaciones:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en el presente POM 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 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 54.- 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 55.- 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.

#### **Artículo 56.- Régimen del suelo urbanizable (OE)**

##### **56.1. Suelo urbanizable sin desarrollar**

En tanto no se desarrollen los sectores de suelo urbanizable será de aplicación el régimen del suelo rústico de reserva. En este caso solamente se podrán autorizar las siguientes actuaciones:

- a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
- b) Las obras provisionales, en las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho alguno a indemnización, en el momento que así lo requiera el Ayuntamiento.

En esta situación no se podrán conceder licencias de parcelación o segregación.

## **56.2. Suelo urbanizable con Programa**

La aprobación por parte del Ayuntamiento de un Programa de Actuación Urbanizadora determinará, de acuerdo con el artículo 68 TRLOTAU:

- a) La vinculación de los terrenos al pertinente proceso urbanizador.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la forma de gestión a realizar, a la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios y al cumplimiento de los deberes reseñados en el artículo 51 TRLOTAU, de acuerdo con el planeamiento y programación correspondiente.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones y patrimonios públicos del suelo comprenden:

- a) La superficie total de viles, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión.
- b) Los equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- c) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto
- d) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

## **Artículo 57.- Régimen del suelo urbano (OE)**

1. En este suelo será de aplicación el régimen establecido en el artículo 69 TRLOTAU, de acuerdo con el artículo 104 RPLOTAU.

2. Los propietarios del suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado en la cuantía de la cesión correspondiente, en función del tipo de suelo citado en el artículo 69.

3. En el suelo urbano se han distinguido las siguientes áreas:

- a) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo inmediato sin necesidad de figura alguna de planeamiento, viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones establecidas en las ordenanzas.
- b) Suelo urbano no consolidado, en Unidades de Actuación con planeamiento de desarrollo posterior (UA), que el plan remite a figuras de planeamiento de desarrollo.

## **Artículo 58.- Régimen de los sistemas generales (OE)**

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

- a) Mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora.
- b) En los restantes casos se realizará por expropiación u ocupación directa.

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

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

#### **Artículo 59.- Deberes y derechos de la propiedad del suelo (OE)**

1. La delimitación del contenido urbanístico de los derechos de propiedad del suelo se establece en el artículo 50 TRLOTAU.

2. La delimitación del contenido urbanístico de los deberes de propiedad del suelo se establece en el artículo 51 TRLOTAU.

3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios de los mismos derechos indemnización salvo en los supuestos definidos en la Ley.

4. En el suelo clasificado como urbano o urbanizable, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanísticas y el reparto entre los propietarios afectados de los costes de urbanización se producirá en los términos establecidos en TRLOTAU, de acuerdo con los principios marcados en el artículo 53 de la misma.

## CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### SECCION IV.1. DEFINICIONES.

#### Artículo 60. Solar (OE)

1. Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar de la LOTAU que 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 61. Alineaciones (OD)

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación, 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

#### Artículo 62. Construcción o actividad fuera de ordenación. Régimen a la entrada en vigor del POM (OD).

1. Es aquella construcción o actividad que resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el presente POM. En este sentido se consideran fuera de ordenación los siguientes:

- 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) Los usos que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente POM, 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. La declaración de fuera de ordenación, contendrá las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

3. En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

#### **Artículo 63. 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 LOTAU.

#### **Artículo 64. Parcela edificable (OD)**

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

#### **Artículo 65. Retranqueo (OD)**

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

#### **Artículo 66. Rasante (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 P.O.M. y de los planeamientos que lo desarrollen.

#### **Artículo 67. Altura de edificación (OD)**

Es 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.

#### **Artículo 68. Altura de pisos (OD)**

Es 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 69. Superficie ocupada (OD)**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

#### **Artículo 70. Superficie edificada (OD)**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

#### **Artículo 71. Superficie total edificada (OD)**



Es la suma de la superficie edificada de cada planta. 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 72. 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 73. Edificabilidad (OE)**

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

#### **Artículo 74. 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 75. 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 76. 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 77. 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 78. Uso global (OE)**

Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

#### **Artículo 79. Usos pormenorizados, mayoritario, compatible y prohibido (OD)**

El uso pormenorizado es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales, tales como plurifamiliar, unifamiliar o comunitario, vivienda libre o protegida; terciario comercial, hotelero, oficinas; industrial productivo o de almacenaje. Todo ello de acuerdo con el anexo del RPLOTAU.

El uso mayoritario en una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable.

El uso compatible es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

El uso prohibido es el que se consideran inadecuado en las zonas que se señalan en el presente P.O.M., por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

## **SUBCAPITULO IV. 2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS.**

### **Artículo 80. 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 81. 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 P.O.M. 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.

En calles con pendiente se deberá escalonar la fachada de las construcciones de manera que no se produzcan diferencias entre los distintos aleros de más de dos metros.

### **Artículo 82. Alturas mínimas y máximas (OD)**

1. La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de trescientos (300) centímetros. La altura máxima en planta altas 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.

2. La altura libre máxima en planta bajas para uso residencial será de trescientos veinte (320) centímetros. La altura libre máxima en plantas bajas para uso comercial y de oficinas será de cuatrocientos (400) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

3. La altura libre mínima en plantas altas será de doscientos cincuenta (250) centímetros para cualquier uso.

4. La altura mínima en plantas bajas que será de trescientos (300) centímetros, para cualquier uso.

5. La altura mínima de los sótanos será de doscientos veinte (220) centímetros, para cualquier uso, pudiéndose reducir a doscientos (200) centímetros en los garajes.

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

7. Las plantas bajo cubierta no se contarán como altura siempre que se realicen de acuerdo con las determinaciones de estas normas urbanísticas.

8. 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 83. 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 centímetros (300) de la cara superior del último forjado de planta.

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 centímetros (300) de la cara superior 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 buhardas exteriores.
- Uso residencial, trastero o almacenes.

4. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, debiendo estar debajo de los faldones de cubierta.

5. De acuerdo con el Código Técnico de la Edificación (CTE) se permiten las placas de energía solar y las antenas parabólicas, que deberán tener autorización específica del Ayuntamiento, debiendo colocarse en los faldones que no sean visibles desde la vía pública, ni produzcan reflejos hacia la misma.

### **Artículo 84. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD)**

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

2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos seis metros (-6,00 m) 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 inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier sótano que sobrepase tal altura.

4. No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público.

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

#### **Artículo 85. Entreplantas (OD)**

Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local al que esté vinculada, ni manifestarse en los huecos de fachada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ser superior a 2,30 metros. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

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 86. Fondo edificable (OD)**

1. Se entiende por fondo edificable la distancia máxima que se puede ocupar, por construcción en cualquiera de sus plantas, desde la alineación de una parcela hacia el interior de la misma.

2. No se exigirá dicho fondo edificable en parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados.

3. En las parcelas mayores a cien (100) metros cuadrados de superficie se considerará un fondo edificable máximo de veinte (20) metros. Se exceptúa de dicho fondo los edificios industriales y las actuaciones sobre construcciones existentes, así como las plantas sótano de dichas parcelas.

#### **Artículo 87. Patios de Parcela (OD)**

1. La dimensión mínima de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables será como mínimo un tercio (1/3) de la altura del cerramiento que se pueda levantar enfrente de dicho hueco. Dicha altura se contará desde el nivel del suelo de la pieza que contenga el hueco hasta el límite de la altura máxima que se pueda levantar en aplicación de las ordenanzas particulares.

En cualquier caso dicho patio deberá tener una dimensión y una forma que permita la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.

2. Dichas dimensiones mínimas se describen en el cuadro adjunto, en función de la altura física permitidas por las ordenanzas particulares de aplicación:

ALTURA EDIFICACIÓN M	LADO MINIMO M
3	3,00
4	3,00
5	3,00
6	3,00
7	3,00
8	3,00
9	3,00
10	3,33

3. Todos los patios de parcela deberán tener acceso desde alguna zona accesible de la construcción.

### **Artículo 88. Patios abiertos a fachada (OD)**

El ancho mínimo del patio deberá ser de tres (3) 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. Se exceptúan en este caso los porches abiertos

No se permite la existencia de patios abiertos a fachada en la zona consolidada correspondiente con la ordenanza 1.

### **Artículo 89. Chimeneas (OD)**

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

2. Las chimeneas se prolongarán como mínimo un (1) metro por encima de la cumbre, 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.

### **Artículo 90. Condiciones de las piezas habitables (OD)**

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.

### **Artículo 91. Vallado de obras (OD)**

1. En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, o sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla deberá tener una altura de dos (2) metros y estará realizada con materiales adecuados.

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

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

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

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

## **Artículo 92. Cuerpos volados (OD)**

1. No se permitirán cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación oficial.

2. Se permiten cuerpos volados semicerrados o abiertos y miradores acristalados, contruidos como elementos de carpintería, con un ancho máximo de un metro y medio (1,50), y un vuelo inferior a cuarenta (40) centímetros en calles menores de seis (6) metros de anchura, o un vuelo de sesenta (60) centímetros en calles mayores de seis (6) metros, e inferior siempre al ancho de la acera. La altura vertical desde la acera a la cara inferior de dicho elemento deberá ser superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

## **Artículo 93. Protecciones y Aislamientos (OD)**

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de 95 centímetros y no podrán tener vanos con dimensión mayor a quince (15) centímetros.

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

## **Artículo 94. 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 250 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. En las viviendas se deberá cumplirse el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación.

## **Artículo 95. Ascensores (OD)**

Con carácter indicativo (en función de las alturas previstas en el presente P.O.M.) 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.

## **Artículo 96. 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 97. 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 con varios propietarios con una o dos plantas de altura se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de noventa (90) centímetros. En los edificios de tres o más plantas el ancho deberá ser como mínimo de un (1) metro.

3. 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.

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

## **Artículo 98. 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).

2. Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 113 de estas normas urbanísticas para el uso residencial.

3. Las viviendas deberán contar con las instalaciones que se detallan en el artículo 94 de estas normas urbanísticas.

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

## **Artículo 99. Accesibilidad (OE)**

1. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

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

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

## **Artículo 100. Condiciones de protección ambiental (OD)**

### **100.1. Vertidos líquidos**

Las condiciones de vertidos líquidos se detallan en el artículo 34 de las presentes normas urbanísticas.

### **100.2. Residuos sólidos**

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

Cualquier actuación urbanizadora deberá prever los lugares habilitados y los recipientes correspondientes para cumplir tal fin.

### **100.3. Emanaciones gaseosas**

Las emanaciones gaseosas se deberán efectuar a través de chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura deberá estar un metro por encima de la altura de la cumbre del edificio 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.

### **100.4. 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 AREA	HORARIO	NIVEL SONORO dBA
RESIDENCIAL	8.00-22.00	< 55
RESIDENCIAL	22.00- 8.00	< 45
INDUSTRIAL	8.00-22.00	< 70
INDUSTRIAL	22.00- 8.00	< 55

ORDENANZAS TABLA 7. NIVELES MAXIMOS SONOROS

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.

### **100.5. 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
MAXIMA PROFUNDIDAD ELEMENTO GENERADOR	< 30
LIMITE RECINTO DONDE ESTA ELEMENTO GENERADOR	< 17
FUERA DE RECINTO, EN LA VIA PUBLICA	< 5

ORDENANZAS TABLA.8 NIVELES MAXIMOS VIBRACIONES

### **100.6. Otras medidas medioambientales**

Se deben establecer como medidas medioambientales, además de las recogidas en el Estudio Ambiental, para la protección de la hidrología y hidrogeología las siguientes:



- 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.

## **SECCION IV. 3. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.**

### **Artículo 101. Fachadas y cubiertas (OE)**

1. Dentro del casco urbano actual, en el ámbito de la ordenanza 1, se deberán mantener los materiales de fachada tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados o enalados 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, ya sea la de los edificios singulares.

3. En la zona de aplicación de la ordenanza 1 del casco antiguo, queda prohibido en fachada la utilización de plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillos blancos silicocalcáreos, 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. Se permiten las terrazas, siempre que no superen el cincuenta por ciento (50%) de la ocupación del edificio, en todo el suelo a excepción de la zona de aplicación de la ordenanza 1.

### **Artículo 102. 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 103. Medianerías y hastiales (OD)**

Cualquier edificación, a excepción de las ubicadas en las zonas industriales, deberá tratar las medianerías y los hastiales de las cubiertas que se creen, de idéntica forma que las fachadas de la edificación, en cuanto a materiales, color y textura.

#### **Artículo 104. 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 Ministerio de Industria y Energía, u Organismo competente, debiéndose asegurar las condiciones de cualquier inmueble del conjunto que pueda ser afectado por las transmisiones o vibraciones que se produzcan.

#### **Artículo 105. Ajardimientto (OD)**

Se deberá respetar el arbolado existente, tanto en las parcelas de propiedad privada como en las zonas públicas, excepto cuando sea absolutamente imposible, y quede debidamente justificado. En las parcelas de vivienda extensiva se deberá ajardinar y arbolar, el espacio libre no ocupado por la edificación.

#### **Artículo 106. Cerramientos de parcela (OD)**

Los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros. Se permite colocar un cerramiento opaco de fábrica de ladrillo visto o revocada, piedra o similar, o 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 107. 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 108. 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 30x20 cm.

3. En los edificios exclusivos con un uso de espectáculos, comercial o industrial, 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 dos metros y medio (2,50) desde la rasante de la acera, 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 109. Toldos y marquesinas (OD)**

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de dos metros y medio (2,50), pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2 metros. 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 110. 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.

3. Se debe tender a mantener la verticalidad en la composición general de la edificación, buscando la proporción vertical en los huecos. 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.

## CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE USO.

### SECCION V. 1. CLASIFICACIÓN

#### Artículo 111. Clasificación y definición de usos (OE)

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

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

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

- a) Uso Comercial (TC).
- b) Uso Hotelero (TH).
- c) Uso de Oficinas (TO).
- d) 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.

- 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.

**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 (DO): 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. En las Ordenanzas de suelo descritas en los Capitulo VII y VIII de este mismo documento se ha incluido un apartado en el que se especifican los usos prohibidos. De esta forma, por eliminación, se obtienen los usos permitidos en cada zona.

## SECCION V. 2. USO RESIDENCIAL.

### Artículo 112. Definición del uso residencial (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Uso Residencial Comunitario (RO): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

2. Sobre la base de las anteriores clases pueden existir los siguientes aspectos:

- Las construcciones para un uso unifamiliar deberá tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que tengan otras viviendas, debiendo estar situada en parcela independiente.
- 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 113. Condiciones de las viviendas (OD)

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

2. 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.

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.

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

5. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta (80) centímetros en las viviendas unifamiliares y noventa (90) centímetros en las colectivas.

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

7. 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.

8. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica para uso doméstico.
- Suministro de agua corriente.
- Evacuación de aguas residuales.

9. 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.

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

12. 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.

13. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el Reglamento de la LOTAU 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 vivienda, 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.
- d) Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el conjunto monumental, por acuerdo expreso de la Comisión o Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:
  - Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
  - Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

#### **Artículo 114. Licencia de primera ocupación de viviendas (OD)**

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

### **SECCION V. 3. USO TERCIARIO.**

#### **Artículo 115. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos (OE)**

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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

- a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- b) En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

- c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.
- d) Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:
  - Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento
  - Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

#### **Artículo 116. 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 117. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

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

#### **Artículo 118. 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 119. 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 120. 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) C.V.,. 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 121. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 122. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 123. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## SECCION V.4. USO INDUSTRIAL (I).

### Artículo 124. 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 Reglamento de la LOTAU en función de la clasificación del suelo

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

### Artículo 125. 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) C.V., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.

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 que necesiten más de doscientas cincuenta (250) metros cuadrados de construcción y más de cinco (5) C.V. de potencia instalada no podrán ocupar zonas residenciales, no pudiendo ser compatibles con vivienda. En las industrias compatibles con vivienda el nivel sonoro máximo se considerará de sesenta (60) decibelios en horario diurno y cincuenta (50) decibelios en horario nocturno.

9. 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).

5. 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.

#### **Artículo 126. 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 V.5. USO DOTACIONAL (D) .**

#### **Artículo 127. Clases del uso dotacional (OE)**

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a) Uso de Comunicaciones (DO): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b) 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.
- c) Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

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

- Actividades de comunicaciones y transporte
- Garajes en espacios públicos
- Garajes en otras edificaciones

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

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

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

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento
- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

#### **Artículo 128. 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.

#### **Artículo 129. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 130. 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 2,20x4,50 m.. 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 m<sup>2</sup>/plaza) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora.

8. Deberá contar con una boca de incendio en los aparcamientos de más de quinientos (500) metros cuadrados a razón de una unidad por dicha superficie. Deberá existir una iluminación de emergencia en todos los garajes colectivos.

En los garajes de más de mil (1000) metros cuadrados deberá existir un aparato automático detector del monóxido de carbono por cada quinientos (500) metros cuadrados.

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

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

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

12. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **Artículo 131. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **Artículo 132. 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 (DAD): 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 133. 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 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 134. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **Artículo 135. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 136. 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 (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

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

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

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

6. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## CAPITULO VI. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 138. Tipologías de edificios (OE)

Se han incluido en las presentes Normas Urbanísticas diversas tipologías para su inclusión en cada una de las zonas y con aplicación concreta en cada Ordenanza. Existen tres tipologías en aplicación de lo determinado en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento, que se recogen en el cuadro siguiente:

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

### Artículo 139. 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:

- a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
- b) 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 140. Edificación Aislada: EA. (OD)

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

- a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- b) Edificación Aislada Adosada (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 141. 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 Estudio de Detalle (ED).



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

3. En el caso de solicitarse la construcción de un edificio singular se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

- El volumen máximo se supeditará al que establece este P.O.M. o al que figura en los planes que lo desarrollan.
- 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.
- El resto de edificación, en su caso, será libre en cuanto a su organización.

4. Expresamente en el Castillo de Guadamur y en su ámbito se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

La presente zona se deberá desarrollar dentro de las pautas que se establecen en las unidades de actuación adyacentes, que se deberán desarrollar a través de sendos planes especiales que marquen las determinaciones de protección del mismo. En dicho documento se deberán establecer condiciones estéticas y de composición acordes con el monumento y se establecen las siguientes:

- a) En estas unidades por estar dentro del ámbito de protección del BIC definido en el plano de ordenación del vigente POM únicamente se establece una altura máxima de una altura con 5,50 metros de altura física al alero.
- b) Se deberá contar con un estudio compositivo de volúmenes en relación con el Castillo, desde las diversas vistas del mismo.
- c) Las construcciones deberán contar con cubiertas de teja árabe exclusivamente.
- d) Las fachadas deberán contar con materiales tradicionales exclusivamente, como fabricas de sillares o cantería, ladrillo de tejar o era, o fábricas mixtas con revoco y ladrillo de era.
- e) Las carpinterías deberán ser de madera.

Dentro de la zona del Castillo propiamente dicha se permiten construcciones subterráneas con una ocupación máxima del cinco por ciento de la superficie, que deberán justificar su adecuación al entorno en el que se enmarcan.

5. En función de la catalogación como Bien de Interés Cultural del Rollo, existente, se establece el ámbito del área de protección del mismo en el perímetro de la misma.

## CAPITULO VII. ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.

### Artículo 142. Ordenanzas

1. Se prevén NUEVE ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas, que se incluyen individualmente, se refieren a las diversas zonas del suelo clasificado como urbano en el presente P.O.M. (OE)

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

3. En las zonas delimitadas como Unidades de Actuación, por el presente P.O.M., 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. (OE)

4. En las zonas delimitadas como sector de suelo urbanizable se deberán 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 y en la ficha particularizada de cada sector. (OE)

5. En el suelo urbano consolidado del municipio existe un nivel de viario y espacios libres, exteriores a las alineaciones que se proponen, del 34 %. Por tal motivo la edificabilidad máxima permitida para cumplir con el artículo 31 LOTAU, sobre suelo bruto entre alineaciones equivaldría a 1,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aproximadamente, cifra que se obtiene aplicando tal edificabilidad o una ocupación del 75,75% sobre las dos plantas posibles, valor que supone poder mantener las ocupaciones del 80% en la ordenanza para la zona 1 y del 60% en la ordenanza para la zona 2. (OE)

6. Las determinaciones de las ordenanzas presentes serán de ordenación estructural o de ordenación detallada a tenor de lo establecido expresamente en los artículos 19.4 y 20.1 del Reglamento de la LOTAU

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 1. ZONA DE CASO ANTIGUO CONSOLIDADO

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	120 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA	100 % en parcelas inferiores a 120 m2. 80 % en los restantes casos, o la existente en caso de ser mayor
DENSIDAD MAXIMA	40 viviendas por hectárea, en zonas no consolidadas
ALTURA MAXIMA	2 plantas. 7 metros de altura al alero.
EDIFICABILIDAD	1,40 m2/m2.
RETRANQUEOS	Se aplicarán las distancias del Código Civil
FRENTE FACHADA	3 m. a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	20 m. según artículo 86. Se exceptúa en las viviendas unifamiliares aisladas y en los usos no residenciales en planta baja.
APARCAMIENTOS	Según el uso se aplicarán los artículos 113.11/115.02/124.02

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía

#### USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU), Plurifamiliar (RP), Comunitario (RC), Protec. pública (RP).
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

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

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**

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. Se prohíben los alicatados y el gres esmaltado en fachada y el ladrillo rojo o pintado. Queda prohibido en fachada la utilización de plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillos blancos silicocalcáreos, o los de dos colores.
4. 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.
5. Las fachadas deberán ser de ladrillo visto de tejar o era; de fábrica mixta o con acabado enfoscado o revoco en blanco u ocre.
6. Las medianerías y cerramientos de parcela se deberán tratar como fachadas.
7. La cubierta deberá ser inclinada, con empleo de teja árabe curva cerámica, en su color.

**ZONA DE ACTUACION**

ZONA CASCO ANTIGUO CONSOLIDADO

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 2. AMPLIACION CASCO URBANO

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	200 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA	60 %
DENSIDAD MAXIMA	20 viviendas por hectárea, en zonas no consolidadas
ALTURA MAXIMA	2 plantas 7 metros de altura al alero.
EDIFICABILIDAD	1,00 m2/m2
RETRANQUEOS	Se deberán respetar las distancias del Código Civil
FRENTE FACHADA	6 m. a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	20 m. según artículo 86. Se exceptúa en las viviendas unifamiliares aisladas y en los usos no residenciales en planta baja.
APARCAMIENTOS	Según el uso se aplicarán los artículos 113.11/115.02/124.02

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION

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

#### USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU), Plurifamiliar (RP), Comunitario (RC), Protec. pública (RP).
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

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

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**

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. Se prohíben los alicatados y el gres esmaltado en fachada y el ladrillo rojo o pintado.
4. 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.
5. Las fachadas deberán ser de ladrillo visto de tejar o era; de fábricas mixta o con acabado enfoscado o revoco en blanco u ocre.
6. Las medianerías y cerramientos de parcela se deberán tratar como fachadas.
7. La cubierta deberá ser inclinada, con empleo de teja árabe curva cerámica, en su color.

**ZONA DE ACTUACION**

ZONA DE AMPLIACION DEL CASCO URBANO CONSOLIDADO

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 3. ZONA RESIDENCIAL DISEMINADA

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	350 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MÁXIMA	40 %
DENSIDAD MÁXIMA	15 viviendas por hectárea
ALTURA MÁXIMA	2 plantas 7 metros de altura al alero
EDIFICABILIDAD	0,60 m2/m2
RETRANQUEOS	3 metros a la alineación 3 metros a los linderos y testero, salvo edificaciones pareadas en proyecto común, o con autorización del colindante
FRENTE FACHADA	10 m. a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según el uso se aplicarán los artículos 113.11/115.02/124.02

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION

TIPOLOGIA	Edificación aislada EA, aislada exenta AAE o aislada adosada EAA
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía

#### USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU), Plurifamiliar (RP), Comunitario (RC), Protec. pública (RP).
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

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

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**

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. Se prohíben los alicatados y el gres esmaltado en fachada.
4. Las medianerías y cerramientos de parcela se deberán tratar como fachadas.

**ZONA DE ACTUACION**

ZONA RESIDENCIAL DISEMINADA



## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 4. ZONA RESIDENCIAL DISEMINADA DE BAJA DENSIDAD

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	400 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA	40 %
DENSIDAD MAXIMA	10 viviendas por hectárea
ALTURA MAXIMA	2 plantas 7 metros de altura al alero
EDIFICABILIDAD	0,50 m2/m2
RETRANQUEOS	3 metros a la alineación 3 metros a los linderos y testero, salvo edificaciones pareadas en proyecto común, o con autorización del colindante
FRENTE FACHADA	10 m. a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	Según el uso se aplicarán los artículos 113.11/115.02/124.02

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION

TIPOLOGIA	Edificación aislada EA, asilada exenta EAE o aislada adosada EAA
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial, dotaciones y equipamientos Compatible con uso comercial y de artesanía

#### USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU), Protección pública (RP).
COMERCIAL TC	En planta baja.
HOTELERO TH	En planta baja, o en edificio completo.
OFICINAS TO	En planta baja, o en edificio completo.
RECREATIVO TR	En planta baja, o en edificio completo.
GARAJE DC	En plantas sótano o baja.
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

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes
3. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)

#### FORMA DE ACTUACIÓN

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

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. Se prohíben los alicatados y el gres esmaltado en fachada.
4. Las medianerías y cerramientos de parcela se deberán tratar como fachadas.

<b>ZONA DE ACTUACION</b>
--------------------------

ZONA RESIDENCIAL DISEMINADA BAJA DENSIDAD
---

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 5. INDUSTRIAL

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones
OCUPACION MAXIMA	80 % en parcelas entre 500 y 1.000 m2 60% en parcelas superiores a 1.000 m2
ALTURA MAXIMA	2 plantas 9,00 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	0,60 m2/m2
RETRANQUEOS	5 metros a la alineación de fachada.
FRENTE FACHADA	10 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones.
FRENTE MAXIMO	40 metros
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según el uso se aplicarán los artículos 113.11/115.02/124.02

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION

TIPOLOGIA	Edificación alineada a vial EAV en manzana cerrada EMC Edificación aislada EA adosada EAA
CARÁCTER PRPAL	Industrial, Artesanía y almacenes

#### USOS PERMITIDOS

PRODUCTIVO	IP	Sin limitación
ALMACENAJE	IA	Sin limitación
RESIDENCIAL		Vinculada a la Industria con menos de 100 m2 constuidos.
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.

#### USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente

#### FORMA DE ACTUACIÓN

SOLAR	Directamente con urbanización de la zona de afección.
UNIDADES	Programa de Actuación Urbanizadora según LOTAU, con las condiciones de las fichas

#### CONDICIONES ESTETICAS

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro.

#### ZONA DE ACTUACION

ZONA INDUSTRIAL

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 6. EQUIPAMIENTO

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	60 %
ALTURA MAXIMA	3 plantas 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	0,80 m2/m2
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	8 metros.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Una plaza por cada 200 m2 construidos

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación alineada exenta EAE o adosada EAA Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento y dotaciones de carácter público

#### USOS PERMITIDOS

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

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos residenciales.
3. Los usos terciarios privados.
4. Los usos dotacionales privados.
5. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)

#### FORMA DE ACTUACION

SOLAR	Directamente en los suelos calificados para ello.
-------	---

#### CONDICIONES ESTETICAS

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM

#### ZONA DE ACTUACIÓN

ZONA DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTO

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 7. ZONA VERDE

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	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.
EDIFICABILIDAD	No se establece
RETRANQUEOS	No se establece.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 16 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m2 de zona verde.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	No se establece

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

#### USOS PERMITIDOS

COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE	DC	Bajo rasante y con carácter público.
ZONAS VERDES	DV	
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante
EDUCATIVO	DEDU	Al aire libre sin construcción alguna.
CULTURAL	D-CU-DE	Al aire libre sin construcción alguna.
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.

#### USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente

#### FORMA DE ACTUACION

No se establece

#### CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD

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 debe cumplir con 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.

#### ZONA DE ACTUACION

ZONA VERDES Y ESPACIOS LIBRES

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 8. RED VIARIA

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	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.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño.

#### USOS PERMITIDOS

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 LOTAU. 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

1. Los no contemplados anteriormente

#### FORMA DE ACTUACIÓN

No se establece

El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico

#### CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD

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 debe cumplir con 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.

#### ZONA DE ACTUACIÓN

ZONA RED VIARIA

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 9. INFRAESTRUCTURAS

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	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.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios

#### USOS PERMITIDOS

INFRAESTRUCT DEIS	Bajo y sobre rasante. Permittedose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.
-------------------	--

#### USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente

#### FORMA DE ACTUACIÓN

No se establece  
Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.

#### CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD

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.

#### ZONA DE ACTUACIÓN

ZONA DE INFRAESTRUCTURA

## PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR

### ORDENANZA 10. USO TERCIARIO (TC)

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA	100 %
ALTURA MAXIMA	2 plantas, equivalentes a 9,00 metros a la cornisa.
EDIFICABILIDAD	Según cuadro adjunto.
RETRANQUEOS	No se establecen. Las alineaciones son obligatorias al vial rodado
FRENTE FACHADA	No se establecen.
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	1 plazas por cada 200 m2 dentro de la parcela.

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGIA	Edificación Alineada a Vial EAV
CARÁCTER PRINCIPAL	Terciario

#### USO MAYORITARIO

TERCIARIO	Comercial (TC).
-----------	-----------------

#### USOS COMPATIBLE

COMERCIAL	TC	En planta baja, alta o en edificio completo.
HOTELERO	TH	En planta baja, o en edificio completo.
OFICINAS	TO	En planta baja.
RECREATIVO	TR	En planta baja, o en edificio completo.
GARAJE	DC	En planta sótano o en planta baja.
EDUCATIVO	DEDU	En planta baja, o en edificio completo.
CULTURAL	D-CU-DE	En planta baja, o en edificio completo.
SANITARIO	DSA	En planta baja.

#### USOS PROHIBIDOS

1. El uso residencial y los no contemplados anteriormente
2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes
3. Los usos industriales productivos (IP)

#### CONDICIONES ESTETICAS

1. Se permite cubierta plana.
2. Las puertas del garaje no podrán invadir la vía pública.
3. Las medianerías y paramentos que quedan al descubierto deberán tratarse como fachadas exteriores.

#### ZONA DE APLICACION

Parcelas TC de nueva creación



### Artículo 143. Sistemas generales (OE)

En el presente POM se prevén asimismo los siguientes sistemas generales, en función de sus características:

TIPO	DENOMINACION	COSTO APROXIMADO €	IMPUTACIÓN ECONOMICA
SSGG DV.01	Zona verde entrada	Existente	Ayuntamiento
SSGG E.01	Dotación pública	600.000	Ayuntamiento
SSGG E.02	Dotación deportiva	Existente	Ayuntamiento
SSGG E.03	Cementerio	Existente	Ayuntamiento
SSGG S.01	Ejecución Estación Depuradora Obtención de suelo 3.000 m2	1.000.000 100.000	Administraciones
SSGG S.02	Emisario colector 1.250m	350.000	Ayuntamiento
SSGG S.03	Depuradora El Robledal	300.000	UA.27 El Robledal
SSGG S.04	Colector El Robledal	150.000	UA.27 El Robledal
SSGG V.01	Glorieta 2.733 m2	300.000	25% Sector 16 25% Sector 14 25% Sector 19 25% Sector 20
SSGG V.02	Acceso Robledal	150.000	UA.27 El Robledal
SSGG V.03	Acceso Industrial	200.000	Sector 20
SSGG V.04	Acceso actual	Existente	Ayuntamiento
SSGG A.01	Depósito 1.308 m2	100.000	Ayuntamiento
SSGG A.02	Abastecimiento Robledal 291 m2	50.000	UA.27 El Robledal

- a) La imputación a cargo de Administraciones significa que corresponde con una obra 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.
- b) La Zona verde general DV.01 está obtenido en la actualidad en su totalidad, ubicándose en la carretera de acceso al casco urbano de Guadamur.

### Artículo 144. Ejecución 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 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 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.

#### **Artículo 145. Unidades de Actuación en suelo urbano (OE)**

1. Las unidades de ejecución definidas en el presente P.O.M. se ha regulado en función del régimen en el que se encuentran calificadas. Tales unidades mantienen las características definidas en el artículo 70.2 TRLOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento. Las presentes unidades se concretan como las áreas de reparto de la vigente ley a fin de desarrollar el suelo urbano no consolidado.

2. En los planos de planeamiento del presente POM figuran las unidades de actuación que asciende a 16 unidades de actuación. Todas estas unidades se rigen como suelo urbano no consolidado, según se especifica en la presente normativa. Cada unidad cuenta con una ficha descriptiva de la misma en el presente anexo.

3. En de cada una de las unidades de actuación recogidas en el presente P.O.M. En todas ellas el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno ser el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2.c) de la Ley 6/1998.

4. En el presente POM se establece un área de reparto por cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) definidas en el mismo, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos. En ninguna de estas existe adscripción alguna de sistemas generales (SG) a aquéllas.

5. En el suelo urbano consolidado (SUC) y en el 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.

6. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en el documento correspondiente con las fichas de dichas unidades.

#### **Artículo 146. Características de las Unidades de Actuación (OE)**

1. En todas las unidades presentes se permiten los usos comerciales 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. Tal aprovechamiento se contabilizaría en función de la edificabilidad de la ordenanza de aplicación, considerando que el coeficiente de homogeneización entre ambos usos es igual a la unidad. El resto de las condiciones de la ordenanza serán iguales para la aplicación en los citados usos comercial o artesanal.

2. 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 la Ley 2/1998.

3. El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V de la Ley 2/1998 correspondiente con la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a los Programas de Actuación Urbanizadora, o a través de la ejecución

de los Sistemas Generales, en función de las características y particularidades de cada caso.

4. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en la Ley 2/1998. En principio se establece un plazo no superior a cuatro años para la presentación de las alternativas técnicas con el documento de planeamiento que desarrolle cada unidad, si bien en las fichas de cada unidad se fija un plazo más ajustado a cada una de ellas.

5. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad bruta establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la unidad.

6. El viario que se encuentra reseñado, en las unidades centrales, en los planos de ordenación del P.O.M. se considera obligatorio en lo que se refiere a las dos calles de acceso al casco urbano de la CM-401, 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 correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a través de la redacción de planes espaciales.

Asimismo 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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. 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.

#### **Artículo 147. Resumen de las Unidades de Actuación en suelo urbano (OD)**

1. En los planos de planeamiento del presente POM figuran las unidades de actuación que asciende a 27 unidades. Todas estas unidades se rigen como suelo urbano

no consolidado, según se especifica en la presente normativa. Las unidades son las siguientes:

UNIDAD	SUPERFICIE M2	USO GLOBAL MAYORITARIO
UA.01	37.202	PERI
UA.02	9.941	RESIDENCIAL
UA.03	4.539	RESIDENCIAL
UA.04	12.774	RESIDENCIAL
UA.05	6.381	RESIDENCIAL
UA.06	4.247	RESIDENCIAL
UA.07	8.792	RESIDENCIAL
UA.08	10.082	RESIDENCIAL
UA.09	14.371	RESIDENCIAL
UA.10	15.303	RESIDENCIAL
UA.11	14.373	RESIDENCIAL
UA.12	23.631	RESIDENCIAL
UA.13	20.562	RESIDENCIAL
UA.14	14.247	RESIDENCIAL
UA.15	9.852	INDUSTRIAL
UA.16	8.294	INDUSTRIAL
UA.17	12.016	INDUSTRIAL
UA.18	17.996	INDUSTRIAL
UA.19	20.161	RESIDENCIAL
UA.20	28.903	RESIDENCIAL
UA.21	11.806	RESIDENCIAL
UA.22	16.361	RESIDENCIAL
UA.23	8.671	RESIDENCIAL
UA.24	29.861	RESIDENCIAL
UA.25	9.275	RESIDENCIAL
UA.26	14.027	RESIDENCIAL
UA.27	66.783	RESIDENCIAL

## CAPITULO VIII. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE.

### Artículo 148. Sectores de suelo urbanizable (OE)

1. Se han establecido 22 sectores de suelo urbanizable, cuyo resumen se detalla en el siguiente cuadro:

SECTOR	SUPERFICIE M2	USO GLOBAL MAYORITARIO
S.01	18.773	RESIDENCIAL
S.02	39.619	RESIDENCIAL
S.03	20.800	RESIDENCIAL
S.04	36.308	RESIDENCIAL
S.05	14.913	RESIDENCIAL
S.06	31.725	RESIDENCIAL
S.07	37.565	RESIDENCIAL
S.08	47.771	RESIDENCIAL
S.09	29.836	RESIDENCIAL
S.10	25.568	RESIDENCIAL
S.11	41.696	RESIDENCIAL
S.12	117.954	RESIDENCIAL
S.13	22.842	RESIDENCIAL
S.14	44.812	RESIDENCIAL
S.15	23.850	RESIDENCIAL
S.16	53.064	RESIDENCIAL
S.17	70.858	INDUSTRIAL
S.18	15.959	INDUSTRIAL
S.19	64.284	INDUSTRIAL
S.20	197.652	INDUSTRIAL
S.21	4.626	INDUSTRIAL
S.22	79.069	INDUSTRIAL

### Artículo 149. Determinaciones de los sectores (OE)

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

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

2. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece la TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 8 y 9 del presente P.O.M, así como a los artículos 31 y 68 de la TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en los artículos 56 y 57 del presente POM y en la legislación vigente.

3. En el presente POM con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 32.1, 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 este sentido en el presente POM se establece un área de reparto por 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 el anexo de los sectores.

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

6. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad bruta establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie del sector.

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. En las fichas de cada sector figuran los sistemas generales adscritos a cada sector.

## CAPITULO IX. DETERMINACIONES DEL SUELO RUSTICO.

### Artículo 150. Generalidades (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, la Orden de 31 de marzo de 2003 y el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, 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 Preliminar.

3. En el presente POM se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

4. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se han previsto los siguientes tipos o calificaciones:

- a) De protección ambiental o natural, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. En este suelo se han adscrito los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental, y los terrenos descritos en la Evaluación Ambiental Preliminar, en la variedad específica de protección natural.
- b) De protección cultural, por razón de los valores culturales o arqueológicos existentes, de acuerdo con el Informe de la Consejería de Educación y Cultura.
- c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

5. 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.

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.

Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este P.O.M. lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto de la citada ley, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003.

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

- UMC en secano 3,00 hectáreas
- UMC en regadío 0,25 hectáreas.

#### **Artículo 151. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).**

1. Se entiende por núcleo de población:

- a) Todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas (residenciales comerciales o industriales), cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre sí por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.
- b) Existe formación de núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos habituales de las áreas urbanas, que cuenten con intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas ordenanzas, para el suelo rústico.
- c) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas ordenanzas.

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

2. Con independencia de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003, sobre suelo rústico, es imprescindible controlar las segregaciones excesivas en suelo rústicos.

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.



## **Artículo 152. 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:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 de la TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en 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 peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- g) Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la legislación, los siguientes:
  - Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
  - Actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.
  - 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.

### **Artículo 153. 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 154. 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		OCUPACION %		OBSERVACIONES
	SR	SRP	SR	SRP	
SECTOR PRIMARIO 1	10.000	15.000	10	10	NOTA 1
SECTOR PRIMARIO 2	15.000	20.000	10	10	NOTA 2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.000	30.000	2	2	
RESIDENCIAL VINCULADO	10.000	15.000	2	2	NOTA 3
INFRAESTRUCTURA PUBLIC			-	-	NOTA 4
INDUSTRIAL 1	30.000	30.000	10	10	MAS 5.000 Hab
INDUSTRIAL 2	20.000	20.000	10	10	MENOS 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	MAS 5.000 Hab
	20.000	20.000	5	5	MENOS 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					NOTA 5
SUBESTACION <132 KV	15.000	15.000			NOTA 6
SUBESTACION >132 KV					
OTRAS DOTACIONES	15.000	15.000	10	10	

NOTA 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:

- Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- 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 psicifactorías.

NOTA 2. Se aplicará el apartado 2 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
- Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

NOTA 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.

NOTA 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.

NOTA 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.

NOTA 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 155. 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 calificado varias zonas de especial protección debido a los valores ambientales propios del municipio de Guadamur que deben ser tenidos en cuenta. Tales valores corresponden con las vías pecuarias, cauces y espacios y sitios naturales con alto valor ambiental. Todas estas zonas se detallan en el plano correspondiente.

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 el artículo 22 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

5. Dentro de este tipo de suelo se prohíben, con carácter general, los siguientes usos y actuaciones:

- a) Cualquier uso residencial que no tenga la consideración de unifamiliar ni aislado.
- b) Cualquier uso industrial.
- c) Cualquier uso terciario, a excepción del turismo rural.
- d) Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos, y cualquier parcelación urbanística.
- e) Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.
- f) Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.
- g) Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.
- h) Actividad minera de cualquier tipo.

6. 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 156. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE).**

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios del paisaje forestal, ante la existencia de Hábitats seminaturales de interés como son las Dehesas, que aparecen marcados en el plano de clasificación.

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 2/1988 de protección de la Cubierta Vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha 2/1.988 de 31 de mayo (D.O.C.M. numero 26).
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/88 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 4/1.989 de 27 de mayo de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y fauna silvestre.
- Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de castilla-La Mancha.

Asimismo se ha calificado como suelo rústico de protección natural el suelo de la totalidad del enclave del municipio junto al río Tajo, conocido como Daramezas.

Al mismo tiempo se han clasificado de igual forma zonas de protección de vistas de los edificios protegidos correspondiente con el Castillo fundamentalmente. Dentro de este suelo se ha previsto la protección de las zonas de suelo rústico cercanas al caso urbano y que conllevan la protección de vistas del Castillo de Guadamur en su zona noreste.

2. En estos suelos los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 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.

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

- Usos vinculados al sector primario

- Infraestructuras de titularidad pública
- Uso dotacional asociado al recurso natural
- 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.

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

- El resto de los usos residenciales
- Uso industrial
- Uso terciario

#### **Artículo 157. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE)**

1. Se califican como suelo de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio y que se describen en la memoria y planos del documento, en su calidad de protección ambiental.

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.

2. Estas vías pecuarias, que se describen en el plano correspondiente del término municipal son las siguientes:

- Vereda del camino de Toledo a Noez.

3. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más un metro 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 Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

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 158. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).**

1. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores ambientales propios del río Tajo y de los canales e instalaciones existentes en sus proximidades, así como de los diversos arroyos existentes, detallándose estas zonas en el plano correspondiente.

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 29/1985 de Aguas y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999 de 13 de diciembre de Modificación de la Ley de Aguas.
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

2. 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 cinegetico
- Infraestructuras de titularidad pública

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

- Uso residencial
- Uso industrial
- Uso terciario

4. 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.

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

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.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece el artículo 9 del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.
- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la citada confederación el estudio hidrológico correspondiente.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- En todo caso se deberán respetar en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de ancho que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento de la misma ya citado.
- Los vertidos de las aguas residuales deberán contar con la autorización de la citada Confederación, con carácter previo a la aprobación del proyecto. Para el caso concreto de industrias, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del citado Reglamento.
- En el supuesto de construirse una Estación Depuradora de Aguas Residuales, se deberá tener en cuenta que el emplazamiento deberá preverse fuera de la zona de dominio público y en zona no inundable de los cauces.
- Las captaciones de agua, sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la citada Confederación.
- 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 159. 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 de Educación y Cultura 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 de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 y sus modificaciones.

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
- Uso industrial
- Uso terciario

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.

6. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 160. 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 Plan, a las infraestructuras viarias existentes le es de aplicación la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha (D.O.C.M del 2 de enero de 1991), y la Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).

De igual forma será de aplicación el Reglamento de suelo rústico en el que se clasifican como suelo de protección las zonas de Dominio Público y Servidumbre.

3. En la zona de dominio público no se permitirá uso alguno. En la zona de servidumbre se puede permitir el estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de carreteras, no permitiéndose publicidad.

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

#### **Artículo 161. 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, ya que no existen ninguna en la actualidad.

No obstante con el fin de poder establecer unas medidas de protección ante futuras infraestructuras que se puedan producir, en 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 cinegetico
- 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 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.

4. 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 380 Kv: 5,5 metros.

#### **Artículo 162. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).**

1. Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones.

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 29/1985 de Aguas y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999 de 13 de diciembre de Modificación de la Ley de Aguas.
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

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

- Usos del sector primario, si bien no se permiten trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas banadas de protección.
- Uso cinegetico
- Infraestructuras de titularidad pública

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

4. Cuando las instalaciones discurren 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.

5. Dentro del presente Plan se debe proteger la conducción de aguas a la ciudad de Toledo, conocido como Canal del Torcón.

#### **Artículo 163. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias incluidas en el concepto siguiente:

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

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

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

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

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

4. En fincas de regadío, se admite en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m<sup>2</sup>, con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

5. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

#### **Artículo 164. 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.

#### **Artículo 165. 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 la LOTAU.

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 166. 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 la 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.

GUADAMUR, JULIO DE DOS MIL SIETE  
IGNACIO ALVAREZ AHEDO  
ARQUITECTO