



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
CHOZAS DE CANALES
TOLEDO**

NORMAS URBANISTICAS

Documento septiembre 2020

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

INDICE NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

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

SECCION II.1. CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

SECCION II.2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III.1. CLASIFICACION.

SECCION III.2. RESIDENCIAL.

SECCION V.3. TERCARIO.

SECCION V.4. INDUSTRIAL.

SECCION V.5. DOTACIONAL

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IV.1. DEFINICIONES

SECCION IV.2. CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INSTALACIONES

SECCION IV.3. CONDICIONES TIPOLOGICAS

SECCION IV.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

SECCION IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION V.1. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

SECCION V.2. CONDICIONES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO CON ANTERIORIDAD AL POM.

SECCION V.3. CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCION V.4. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO

SECCION VII.1. DEFINICION DE CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

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

SECCION VII.3. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE RESERVA

SECCION VII.4. CONDICIONES DE LAS UNIDADES MINIMAS DE CULTIVO

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

SECCION VII.6. CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO DE RESERVA

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

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

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

SECCION IX.1. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IX.2. ORDENES DE EJECUCION, EL DEBER DE CONSERVACION Y LA RUINA

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSITCO

SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito (OE)

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

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

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

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

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

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

- Anexo 1. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Anexo 2. Carta Arqueológica.
- Anexo 3. Fichas resumen de ámbitos urbanísticos.
- Anexo 4. Catálogo de Suelo residencial público

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

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

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

1. La competencia para la ejecución del POM, la tiene atribuida el Ayuntamiento de Chozas de Canales. No obstante quedan a salvo las determinaciones legales sustantivas de ordenación que corresponden a las competencias atribuidas a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a las atribuidas a la Administración del Estado, a las relativas a la Defensa Nacional y las carreteras de carácter nacional y autonómico. Dichas competencias y determinaciones se desarrollarán de acuerdo a las respectivas legislaciones sectoriales que sean de aplicación para cada uno de los casos.

2. Del mismo modo se deberá considerar la necesaria interpretación de los documentos del POM en caso de errores que se detecten en su aplicación y sobre los aspectos contradictorios de los documentos que puedan advertirse.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

4. Existirán las siguientes prevalencias:

- a) Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala prevalecerá el plano que esté realizado a mayor escala (con mayor detalle o menor divisor) sobre el realizado a menor escala.
- b) Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.
- c) Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.
- d) Las superficies reflejadas en las fichas de los anexos de suelo urbano y urbanizable quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos del planeamiento de desarrollo.
- e) Si existieran contradicciones entre las fichas de las Zonas de ordenación urbanística y el resto de los documentos, prevalecerán estos últimos.
- f) Si existieran contradicciones entre las fichas de las unidades o de los sectores y los planos de ordenación detallada, prevalecerán aquellas sobre estos.
- g) En caso de discrepancia entre las alineaciones y otras determinaciones de la ordenación detallada en los ámbitos de suelo proveniente de un planeamiento de desarrollo de las anteriores NNSS, y las determinadas en el anexo de la presente normativa, prevalecerán estas últimas, al corresponder con planeamientos incorporados al Plan de Ordenación Municipal.

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

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

Artículo 4. Efectos y vigencia de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal (OE)

1. La aprobación del POM contendrá los efectos que se establecen en el artículo 42 TRLOTAU.

2. La aprobación del POM supondrá:

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

3. El POM entrará en vigor de acuerdo con el artículo 42 del TRLOTAU y el artículo 157 del reglamento de planeamiento.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Artículo 5. 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 de Ordenación Municipal.

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

2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que se establecen en el apartado 3 de este artículo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU, que establece lo siguiente:

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

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

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

3. Se considera necesario efectuar la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, cuando se cumpla una de las siguientes causas:

- Al cabo de doce años.
- Cuando se haya agotado más del sesenta por ciento del suelo urbanizable residencial previsto en el POM.
- Variación ostensible en los cálculos demográficos previstos en las proyecciones poblacionales, que motive ausencia de suelo urbano o urbanizable.
- Cuando la reconsideración total de la ordenación establecida por plan de ordenación municipal o de los elementos fundamentales del modelo, da lugar y requiere la revisión del mismo.
- Decisión municipal que aconseje la citada Revisión.

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

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

Artículo 6. Modificación del Plan de Ordenación Municipal (OE)

1. La modificación del Plan de Ordenación Municipal podrá tener lugar en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, y en la modificación del mismo. No obstante a la modificación de ciertas determinaciones del POM deben aplicársele las reglas establecidas en el artículo 41.3 TRLOTAU.

2. La modificación de cualquiera de los elementos del presente Plan de Ordenación Municipal se sujetará a los mismos trámites seguidos para su formación.

3. La modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta que, las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho POM tiene asignada en el TRLOTAU, sino a la del planeamiento para su

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

desarrollo, podrán ajustarse las determinaciones por ella afectadas según las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan.

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, y en las modificaciones del mismo. No obstante a la modificación de ciertas determinaciones del POM deben aplicársele las reglas establecidas en el artículo 41.3 TRLOTAU.

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

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

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

En este sentido se establece el siguiente régimen transitorio de los planeamientos anteriores existentes en el municipio.

- a) La normativa de las anteriores NNSS se sustituye en su totalidad por la nueva normativa del Plan de Ordenación Municipal, sin que exista ningún régimen transitorio, salvo en los ámbitos con planeamientos aprobados definitivamente que se incorporan al Plan de Ordenación Municipal.
- b) En el suelo urbano, las unidades de actuación (unidades de ejecución en las anteriores NNSS) o los ámbitos remitidos a planeamiento de reforma interior, no aprobados, antes de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, se incorporarán como suelo urbano no consolidado con las determinaciones propias del Plan de Ordenación Municipal.
- c) En el suelo urbano, las unidades de actuación (unidades de ejecución en las anteriores NNSS) aprobadas y no ejecutadas o no recepcionadas antes de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, se incorporará como suelo urbano no consolidado manteniendo las determinaciones que establecían el plan especial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- d) En el suelo urbano, las unidades de actuación (unidades de ejecución de las anteriores NNSS) aprobados, ejecutadas y recepcionadas antes de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, se incorporará como suelo urbano consolidado incorporando las determinaciones que establecían el plan especial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- e) Los sectores aprobados y ejecutados, y recepcionadas antes de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, se incorporarán como suelo urbano consolidado, incorporando las determinaciones que establecían el plan especial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- f) El suelo urbanizable de los sectores aprobados y no ejecutados antes de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, se incorporará como suelo urbanizable manteniendo las determinaciones que establecían el plan parcial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- g) El suelo urbanizable de los sectores no aprobados antes de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, se incorporará como suelo urbanizable, siendo de aplicación las nuevas determinaciones que establece el Plan de Ordenación Municipal para estos sectores.
- h) En el caso de existencia de una sentencia judicial firme se estará a lo dictado en ella.

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

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

Se considera que las edificaciones y construcciones preexistentes quedan fuera de ordenación de manera incompatible en el caso de que:

- 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.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- d) El uso que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.
- e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.
- f) Se consideran edificaciones fuera de ordenación, por total incompatibilidad con las determinaciones del POM, aquellas que se grafían en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000 del POM.

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

3. La declaración en situación de fuera de ordenación total, de acuerdo con los apartados a), b), e) y f) citados conllevará las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

En estos casos sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, y en las que queden parcialmente incompatibles, sólo podrán autorizarse obras de mejora o reforma que se determinen.

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

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

5. Las edificaciones incluidas en unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, ámbitos remitidos a operaciones de reforma interior y sectores de suelo urbanizable, se consideran parcialmente incompatibles. Únicamente podrán realizar labores de mejora o reforma de la edificación, con las limitaciones marcadas, en tanto no se redacte y apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico previsto en el Plan de Ordenación Municipal.

Quedan entre esas obras expresamente prohibidos los cambios de usos, aumento de edificabilidad o de aprovechamiento urbanístico y obras de nueva edificación en este tipo de edificaciones hasta la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico correspondiente que definirá su mantenimiento o sustitución.

6. La aprobación de los planes de desarrollo o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido la declaración en situación de fuera de ordenación, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten completamente incompatibles o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Artículo 9. Normativa de aplicación.

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

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Decreto 177/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 julio (DOCM 6.07.2010).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13.12.2004).
- Orden del 31 de marzo de 2003, por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (DOCM 08.04.2003).
- Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM 09.02.2016).
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).
- Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2010).
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 03.12.2014) por la que se modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, relativo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en los artículos 24, 54 y 61.
- Ley 3/2016, de 5 de mayo, de medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11.05.2016).
- Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (DOCM 06.09.2017).
- Resolución de 27/07/2017, de la Secretaría General, por la que se dispone la publicación de instrucciones aprobadas con fecha 25 de mayo sobre diferentes cuestiones urbanísticas (DOCM 07.08.2017).
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30.11.2018), que modifica el Decreto 242/2004 de 27 de julio, el Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, Decreto 235/2010 de 30 de noviembre y el Decreto 29/2011 de 19 de abril.

VIVIENDA

- Ley 2/2002 de 7 de Febrero por la que se establece y regulan las diversas modalidades de viviendas de Protección Pública en Castilla la Mancha.
- Decreto 256/2004 por el que se modifica el Decreto 113/2002 de 27 de Agosto de 2002 sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005 y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Decreto 3/2004 de 20 de Enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública (el artículo 16.2 y la Disposición Adicional sexta están derogados, y se modifican los artículos 9, 22.1, 23.2, 28, 34, 42, 43, 43bis, 44 y 52 por el Decreto 173/2009).
- Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012 (DOCM 16.11.2009).
- Decreto 65/2007 de 22 de Mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública.
- Orden de 21 de mayo de 2007 por la que se actualizan los precios y rentas máximas de las Viviendas de Protección Pública.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Orden de 13 de abril de 2007 por la que se establece el procedimiento de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas con protección pública y se disponen la relación de documentos que se acompañan a la solicitud de inscripción.
- Decreto 81/2007 de 19 de Junio de 2007 por el que se regula el Libro Edificio destinado a VPO.
- Decreto 109/2008 de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha (DOCM 01.08.2008) (se modifican los artículos 3, 5, 12, 13, 14, 19, 21, 23, 29, 29bis y 31 por el Decreto 173/2009).

LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Decreto 73/1990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM 27.06.1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial (BOE 07.10.1992) Corrección de errores (DOCM, 23.09.1992).
- Decreto 91/1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los Títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el Título VII de la Ley de Pesca Fluvial. (DOCM 16.09.1994).
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha (DOCM 04.08.1993), modificada por la Ley 3/2015 de 5 de marzo (DOCM 12.03.2015).
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17.12.2009).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición (BOE 13.02.2008).

RESIDUOS URBANOS

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

LEGISLACION DE AGUAS

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

PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo (DOCM 24.05.2013).
- Ley 2/2014 de Museos de Castilla-La Mancha de 8 de mayo (DOCM 28.05.2014)

INFRAESTRUCTURAS VIARIAS Y FERROCARRIL

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23.09.1994).
- Orden Ministerial de 16 de diciembre por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del sector ferroviario (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 5 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.
- Real Decreto 810/2007, de 22 de junio de 2007, por el que se aprueba el Reglamento sobre Seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General.

ENERGIA ELECTRICA

- Ley 24/2013 de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE 27.12.2013).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27.12.2000).
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1047/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 1048/2013 de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (BOE 30.12.2013).
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24 de mayo de 2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

HIDROCARBUROS

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

EFICIENCIA ENERGETICA

- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios (BOE 13.04.2013).
- Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos (BOE 08.10.1998).

TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

MINERÍA

- Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas (BOE 24.07.1973).
- Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería (BOE 11.12.1978).

ACCESIBILIDAD

- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 y DB.SUA.7 del Código Técnico de la Edificación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha (DOCM 04.06.1999).
- Decreto 175/2005 de 25 de octubre por el que se modifica el decreto anterior (DOCM 28.010.2005).

ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
- Orden de 28 de abril de 2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
- Orden de 8 de junio de 2015 de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas por la que se aprueba la primera revisión del Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha.
- Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas. 2008.
- Plan de Ordenación Territorial: Estrategia Regional en Castilla-La Mancha (POT). Consejería de Fomento. 2010.

CONTRA INCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

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

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

c) Legislación de Medio Ambiente.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (modificada por la Ley 25/2009).
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo sobre vertidos artículos 245 a 254).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes (artículos 39 y 50.1).
- Ley 27/2006 de 18 de Julio por la que se regulan los derechos a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

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

- Ley 48/1960 de 21 de Julio de Navegación Aérea (artículos 51 a 54).
- Decreto 584/1972 de 24 de Febrero de Servidumbres Aeronáuticas (artículos 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 17, 26 y 27).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden Social (artículo 166).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de Diciembre de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Ley 12/2007 de 2 de Julio del Sector de Hidrocarburos (Gas) que modifica la Ley 34/1998 (artículos 4.1; 5, 6, 67 y 73).
- Ley 25/2009 de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE 23.12.2009).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/2001, para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- e) Otra legislación Sectorial, de ámbito nacional, que incide en el ámbito de riesgos naturales.
- Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
 - Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil.
 - Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
 - Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
 - RD 407/1992 que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
 - Orden de 2 de abril de 1993 por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros que aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

LEGISLACIÓN ESTATAL SUPLETORIA

- Real Decreto 1346/1976 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación y ordenación urbana.
- Real Decreto 2187/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 1169/1978 por el que se aprueba la creación de sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo.
- Real Decreto Ley 3/1980 sobre la creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto Ley 16/1981 de adaptación de planes generales de ordenación urbana.
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE 15.04.97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE 25.04.97).
- Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

SECCION II.1. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

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

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

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

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

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

- Sistema general de infraestructuras viarias de comunicaciones (SG.DC)
- Sistema general de Dotaciones de Espacios Libres (SG.DV)
- Sistema general de Dotaciones de Equipamiento (SG.D).

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

5. En la memoria justificativa se reseñan los sistemas generales existentes y previstos en el POM.

Artículo 11. Sistemas generales del POM (OE)

1. En la memoria justificativa se han reseñado los sistemas generales existentes en la actualidad y los previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

2. Los **sistemas generales de dotaciones existentes** son:

Suelo urbano		
Tipo	Denominación	Superficie m2
SG.DEIS	Cementerio	6.476
SG.DAI	Ayuntamiento	480
SG.D-CU-DE	Zona deportiva	10.564
Subtotal SG.DE		17.520
SG.DV	Zona verde arroyo Presa SG	13.542
Subtotal SG.DV		13.542
Total SSGG existentes en SU		31.062

Suelo rústico		
Tipo	Denominación	Superficie m2
SG.DEIS	Depósito de aguas	461
SG.DEIS	Estación depuradora	5.050
Total SSGG existentes en SR		5.511

Existen asimismo algunos sistemas generales en las unidades y sectores que se han incorporado de las actuaciones urbanizadoras anteriores que se incluyen a continuación:

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.DV	Jardín	7.752,50	Existente SUC (Z-10)
SG.DV	Jardín	4.830,00	Existente SUNC (Z-11)
Total		12.582,50	

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.I	Carretera acceso	909,85	Existente UA.04

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3. En el Plan de Ordenación Municipal se han **previsto sistemas generales destinados a zonas verdes y espacios libres**, en los diversos ámbitos a desarrollar, de acuerdo con el apartado 1.e) del artículo 24 del TRLOTAU:

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.DV	Jardín	5.000	SUB.02
SG.DV	Jardín	2.732	SUB.04
SG.DV	Jardín	3.998	SUB.05
SG.DV	Jardín	750	SUB.06
SG.DV	Jardín	6.487	SUB.07
SG.DV	Jardín	1.577	SUB.08
SG.DV	Jardín	5.500	SUB.09
SG.DV	Jardín	3.737	SUB.10
Total		29.781	

Esto quiere decir que la superficie de sistemas generales de espacios libres del Plan de Ordenación Municipal (SG.DV) asciende a 55.655,50 m2 que se divide en los siguientes:

- En suelo urbano de la zona central: 13.542 m2.
- En suelo urbano incorporado de actuaciones innovadoras: 12.582,50 m2.
- En suelo urbanizable: 29.531 m2.

4. En el Plan de Ordenación Municipal se han previsto los siguientes **sistemas generales de infraestructuras viarias de comunicaciones**:

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.I	Carretera acceso	2.677	SUB.04
SG.I	Rotonda acceso	2.217	SUB.10
SG.I	Carretera acceso	1.968	SUB.06
Total		6.862	

5. Al mismo tiempo el Plan de Ordenación Municipal ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otras dotaciones, que por sus características integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. La ejecución de estos sistemas puede requerir la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras, en el caso de que sea necesario, aspecto que deberá evaluar el Ayuntamiento tras la aprobación del Plan de Ordenación Municipal:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo euros	Costo ejecución euros	Imputación económica
SG.DEIS.01	Ampliación Depósitos de agua	-	Existente	300.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.02	Mejora red abastecimiento	-	Público	200.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.03	Ampliación EDAR	-	Existente	400.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DEIS.05	Pretratamiento pluviales	-	Público	100.000	ZOU.08+SUB.06
SG.DC.01	Rotonda oeste	2.217	SUB-10	200.000	ZOU.08+ ZOU.09+SUB.06
SG.DC.02	Rotonda este	2.677	SUB-04	200.000	ZOU.08+ ZOU.09+SUB.06

La ampliación de los depósitos de agua y de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) únicamente tiene un coste de ejecución de las obras, ya que no requiere aumento de la superficie del terreno.

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Artículo 12. Plan Especial de Infraestructuras (OE)

En principio no se prevé la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) que desarrolle las determinaciones propias del Plan de Ordenación Municipal en los aspectos relativos a las redes de infraestructuras, debido al reducido número de sectores previstos en el mismo.

Artículo 13. Modo de ejecución, procedimiento de obtención y financiación del suelo de los sistemas generales (OE).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCION II.1. CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 14. Condiciones y tipos de bienes de dominio público (OE)

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

2. Cuenta con los siguientes tipos:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

4. No podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada en la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos del planeamiento independiente a los efectos de lo dispuesto en el apartado siguiente

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

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

Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 15. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público natural (OE).

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

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

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

En estos bienes es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-la Mancha (DOCM 08.04.2003).

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de abril por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

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

1. Entre estos bienes de infraestructuras se distinguen en el presente municipio los siguientes:

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

2. En las carreteras dependientes de la Diputación Provincial es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:
 - Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
 - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
 - Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. En el informe de la Diputación Provincial de Toledo se incluye la observación que se transcribe a continuación:

- Corrección de los tramos urbanos (dos) de la carretera TO-1937, ya que pertenecen a dicha carretera el tramo de acceso por el oeste desde Fuensalida hasta llegar a p.k. 16,160 a la confluencia con calle urbanas (Toledo, Ronda de San isidro Labrador y Fray Miguel Antón) frente a la Iglesia. El segundo tramo urbano desde el p.k. 16,600 coincidente con la avenida de Madrid, es decir el acceso al municipio por el noreste. Ambos tramos disponen de una capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente en buen estado. Desde el p.k. 16,160 al p.k 16,600 son viales municipales aunque se mantiene el kilometraje para yuda de los usuarios.*
- Si el Ayuntamiento pretende ser titular de tramos urbanos de la carretera provincial, antes de promover el expediente para cambio de titularidad, deben estar definidos y aprobados por el Pleno del Ayuntamiento los tramos de carretera objeto de dicho cambio de titularidad.*
- En caso de realizar el plan de infraestructuras se estudiará el tipo de intersección más adecuada, atendiendo a la IMD de la vía principal, ubicación, ramales, etc.
El proyecto concreto de cada intersección o acceso nuevo a la carretera deberá contar con la previa autorización de la Diputación.
Los planes, programas de desarrollo y obras que afecten a la zona de dominio público del tramo urbano requieren informe vinculante de la Diputación, previo a su autorización, debiendo cumplir la legislación sectorial de carreteras (zonas de protección, línea límite de edificación, no accesos particulares a la carretera, etc).*
- En las travesías y demás tramos urbanos de una carretera, cuando existan aceras, corresponde al titular de la vía la conservación y explotación de la plataforma de la carretera, perteneciendo al Ayuntamiento el mantenimiento y adecuación de dichas aceras.*
- Las redes de servicios urbanos (agua, saneamiento, etc) discurrirán fuera del dominio público de la carretera. Los cruces serán subterráneos mediante perforación o aéreos, perpendiculares al trazado, sin rotura de calzada, previa autorización del titular de la vía.*

4. En los caminos públicos es de aplicación la normativa siguiente:

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:
 - Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
 - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

5. En las líneas eléctricas es de aplicación la normativa siguiente:

- Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, e instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

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

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).

7. En el caso de que en un futuro se desarrollen redes de infraestructuras de otro tipo se deberá tener presente la legislación sectorial propia de las mismas, al tiempo que se debería efectuar la modificación puntual correspondiente del Plan de Ordenación Municipal (OE).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III. 1. CLASIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

Uso	Coeficiente
Residencial Viv. Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1,05
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	1,00
Terciario Hotelero	1,00
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

En la memoria justificativa de este POM se ha justificado debidamente el procedimiento de obtención de estos coeficientes.

Artículo 20. Compatibilidad de usos pormenorizados (OD).

1. Los planeamientos de desarrollo serán los que establezcan los porcentajes permitidos en cada caso para los usos compatibles con respecto al uso mayoritario, a ubicar en parcela o edificación.

2. En el suelo urbano consolidado los usos que sean compatibles del uso mayoritario podrán compartir parcela o edificación de forma que la superficie construida del uso compatible sea inferior al 50% de la superficie construida total del uso mayoritario.

La ubicación de estos usos compatibles, en una edificación con otro uso mayoritario, se determina en la ordenanza particular de aplicación, y en su defecto se deberá situar exclusivamente en las plantas sótano, baja y planta primera.

Como excepciones a esta regla se establecen las siguientes:

- Queda expresamente prohibido el uso compatible residencial en planta sótano, salvo en el caso de los trasteros asociados a un uso residencial.
- El uso compatible terciario de oficinas correspondiente con despachos profesionales se podrá ubicar en cualquiera de las plantas sobre rasante de la edificación.

SECCION III. 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 21. Definición del uso residencial (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- **Uso Residencial Unifamiliar (RU):** aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- **Uso Residencial Plurifamiliar (RP):** aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- **Uso Residencial Comunitario (RC):** aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
- Cualquier uso residencial de los anteriores de **protección pública (P)**.

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

- Las construcciones para un uso unifamiliar deberán tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que tengan otras viviendas.
- El uso plurifamiliar será independiente de la tipología constructiva que se tenga para ello, siempre que se cuenten con más de dos viviendas en una misma parcela y contenga elementos comunes. En todo caso se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones, por lo que en el caso de viviendas de baja altura adosadas y agrupadas, el

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

número máximo de éstas será el igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

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

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior. Se entenderá que tal exterioridad se cumple cuando concurra con respecto a la estancia una de las siguientes condiciones:
 - Que tenga huecos a una calle o plaza.
 - Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o a un espacio cerrado, cuyo ancho sea como mínimo dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del terreno y la línea de altura máxima permitida por estas normas en el muro opuesto.
 - La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.
 - En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de tres (3) metros como mínimo, a la que recaigan piezas habitables.
3. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:
 - Conexión con la red de suministro de agua potable.
 - Conexión con la red de evacuación de aguas residuales.
 - Conexión con la red de energía eléctrica.
 - Conexión con la red de telecomunicaciones.
4. Las viviendas se deberán ajustar al vigente Código Técnico de la Edificación, así como a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, así como, en su caso, la normativa de viviendas de protección oficial.
5. Será de aplicación la legislación en materia de accesibilidad:
 - Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94).
 - Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
 - Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
 - DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

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

6. En las promociones de viviendas de protección oficial, los promotores deberán reservar viviendas para personas con discapacidad en la proporción mínima que preceptivamente se establezca en la legislación correspondiente (Decreto 158/1.997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha).
7. En los usos residenciales, dentro del suelo urbano y urbanizable, quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas. De acuerdo con el apartado 3º de la disposición preliminar 2.3 del TRLOTAU, excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional, que corresponden con los ámbitos con una densidad inferior a cuarenta (40) habitantes por hectárea.

Artículo 23. Programa mínimo de una vivienda

1. El programa mínimo de toda vivienda será aquel que permita, independientemente de su disposición física o espacial la inclusión de los siguientes usos: cocina, tendedero, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama, lavabo, retrete, y ducha.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Además deberá contar con las siguientes observaciones:

- Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios.
- Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas.
- Las cocinas dispondrán al menos de un fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente de hueco de luz y ventilación.
- Toda vivienda deberá contar con un tendedero de ropa, o de la solución equivalente que los sustituya, en las condiciones específicas descritas en esta ordenanza.
- Las viviendas no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas cortafuegos.
- Las viviendas que sean calificadas de protección oficial, o protegidas deberán cumplir con las determinaciones propias de dicho régimen.

2. Las dimensiones útiles mínimas de las dependencias son:

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis (6) metros cuadrados, y los de dos camas tendrán al menos diez (10) metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar, tendrá como mínimo diez (10) metros cuadrados.
- La cocina tendrá al menos cinco (5) metros cuadrados.
- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de catorce (14) metros cuadrados.
- El aseo deberá contar con lavabo, retrete y ducha, y deberá tener más de dos (2) metros cuadrados como mínimo. El retrete sin ducha deberá ser superior a un (1) metro cuadrado.
- El tendedero deberá tener como mínimo un (1) metro cuadrado, excepto en los emplazamientos en los que queda eximido.

3. En las viviendas accesibles se deberá cumplir con las siguientes observaciones:

- Cocina, aseos y dormitorios de viviendas accesibles podrá inscribirse un círculo de ciento cincuenta (150) centímetros de diámetro, libre de obstáculos, después de la colocación del mobiliario correspondiente.
- La anchura libre de paso en todas las puertas será mayor a ochenta (80) centímetros
- La altura libre bajo las puertas será, al menos, de dos (2) metros.
- Tras la puerta de entrada podrá inscribirse un círculo de ciento veinte (120) centímetros de diámetro.

4. Las ordenanzas particulares de los planeamientos urbanísticos podrán aumentar las superficies anteriores, o exigir otras dependencias que deban tener, adaptadas a las particularidades propias de la zona o ámbito.

5. En las actuaciones de rehabilitación y reestructuración de viviendas existentes, las dimensiones establecidas en este artículo, para cada dependencia, se considerarán indicativas, siempre que por las circunstancias propias de la edificación no se puedan llevar a cabo para el mantenimiento tipológico de la edificación existente.

Artículo 24. Aparcamientos vinculados a usos residenciales

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

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en el interior del terreno correspondiente.
- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se podrá eximir del cumplimiento estricto de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, por acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento, y exclusivamente en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
- No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

2. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento vinculadas al uso residencial son de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura. Las plazas de aparcamiento accesibles deberán ajustarse a la normativa sectorial al respecto.

3. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

Artículo 25. Licencia de primera utilización (OD)

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

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

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

Tal aspecto lo podrá exigir el Ayuntamiento con carácter previo al suministro de agua. De igual forma las compañías suministradoras de energía eléctrica, o telefonía se abstendrán de efectuar acometida alguna hasta que el Ayuntamiento otorgue la licencia de primera utilización.

SECCION III. 3. USO TERCIARIO.

Artículo 26. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos (OE)

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

- **Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- **Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.
- **Uso de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- **Uso Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

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

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.
- Se podrá eximir del cumplimiento estricto de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, por acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento, y exclusivamente en los siguientes casos:
 - Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
 - Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
 - No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

3. Con carácter general se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

4. Además de garantizar la dotación de aparcamiento exigida, en las edificaciones con usos terciarios se deberá disponer de espacios para la carga y descarga de acuerdo con la siguiente proporción:

- Una (1) plaza de vehículo industrial ligero por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción a partir de una superficie útil de mil (1.000) metros cuadrados de uso terciario comercial o recreativo.
- Una (1) plaza de vehículo industrial ligero por cada cincuenta (50) habitaciones o fracción a partir de cincuenta (50) habitaciones de uso terciario hotelero.

Artículo 27. 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 28. Condiciones del Uso Comercial: TC. (OE)

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

- comercio
- artesanía
- bares, cafeterías y restaurantes
- grandes superficies

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

3. En el caso de locales comerciales en pasajes de planta baja, éstos deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Artículo 29. 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 30. 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 31. Condiciones de los locales para uso comercial destinado a artesanía o talleres artesanos (OD).

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

2. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

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

4. En el caso de necesitar el local más de cinco (5) CV, será preciso contar con una superficie útil de cien (100) metros cuadrados.

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

Artículo 32. Condiciones del Uso Hotelero: TH. (OD)

1. Se regulará este tipo de instalaciones por el Decreto 4/1992, de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4/1989, de 16 enero 1989, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros.

Asimismo se debe tener en cuenta la siguiente normativa sectorial:

- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.

2. Hasta la aprobación de una norma que regule expresamente los establecimientos de apartamentos turísticos se regularan a los efectos de la intensidad y densidad de viviendas como si fueran un uso residencial, y las condiciones en materia de seguridad contraincendios como un uso terciario hotelero.

3. Se permite el uso terciario hotelero en las edificaciones con uso global terciario en cualquier planta, cumpliendo las condiciones del Código Técnico de la Edificación

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

Artículo 33. 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).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Artículo 34. Condiciones del Uso Recreativo: TR. (OD)

1. Se deberá cumplir con la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).

2. Se prohíben usos recreativos en los que se prevea una afluencia elevada de espectadores cuando vaya a suponer una interrupción continua del tráfico o suponga supresión de plazas de aparcamiento.

3. La regulación de actividades temporales de uso recreativo deberá ser regulada expresamente en cada caso en concreto con una autorización municipal expresa que establezca el régimen de funcionamiento de la misma, especificando las zonas de aparcamiento alternativo, accesos, etc.

4. Además son condiciones de carácter general:

- Los locales destinados a espectáculos tendrán la altura mínima establecida en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- La altura libre de los locales será en función de su uso, con un mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. En bares y cafeterías con superficie de público hasta 100 m² se admite una reducción hasta doscientos cincuenta (250) centímetros en un máximo del 25 % de dicha superficie.
- Los locales con una superficie de público superior a 100 m² tendrán una altura libre mínima de trescientos veinte (320) centímetros.
- Los sótanos y semisótanos con uso público deberán tener una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

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

SECCION III.4. USO INDUSTRIAL (I).

Artículo 35. Clases del uso industrial y dotación de aparcamientos (OE)

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

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

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

- a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- b) En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

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

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

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.

4. Con carácter general se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

Artículo 36. Condiciones del uso Industrial. (OD)

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de diez (10) CV, con una sonoridad inferior a cincuenta y cinco (55) decibelios en horario diurno y cuarenta y cinco (45) decibelios en horario nocturno.

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

3. Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción.

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

5. 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.

6. 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.

7. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establecen en los artículos siguientes:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (BOE 12.06.2017).
- Real Decreto 1849/2000, de 10 de Diciembre de 2000.
- Ley 21/1992 de 16 de Junio de Industria.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueba medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (BOE 20.09.2015).
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE 28.07.1999), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.

8. Las actividades industriales estarán sujetas, en su caso, a la correspondiente declaración ambiental recogida en la siguiente normativa:

- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM 20.03.2007).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

9. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computarán la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Cuando en un mismo taller se desarrollen actividades comprendidas en diversos epígrafes del reglamento, la superficie total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán al específico que le corresponda.

10. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (BOE 10.11.1995) y los Reglamentos que la desarrollan u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

Artículo 37. Evacuación de residuos de actividades (OD).

1. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para un vertido al colector municipal, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones requeridas en las disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, deberán ser gestionados por un gestor autorizado siendo por cuenta del titular de la actividad.

3. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará a un metro de la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de quince (15) metros.

Específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) Kcal estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre quince (15) y cincuenta (50) metros.

4. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,20 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos (2) metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,20 y un (1) metro cúbico por segundo, distará como mínimo tres (3) metros de cualquier ventana en el plano vertical y dos (2) metros de las situadas en el plano horizontal. Si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos (2) metros y estarán provistos de una rejilla de cuarenta y cinco grados (45º) de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro metros.

Para volumen de aire superior a un (1) metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de diez (10) metros.

Cuando las diferentes salidas de aire caliente al exterior estén en fachadas distintas o a más de tres (3) metros de distancia entre sí, se considerarán independientes.

5. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente la recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior.

La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a cincuenta (50) partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

6. Deberá cumplirse con la normativa técnica que sea de aplicación en cada caso, como el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios, etc.

SECCION III.5. USO DOTACIONAL (D).

Artículo 38. Clases del uso dotacional (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

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

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

3. En los ámbitos donde el planeamiento urbanístico no regule las alturas máximas de los suelos calificados como dotacional, de carácter público, se establecen los siguientes parámetros:

- Altura máxima, doce (12) metros con carácter general, pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esté justificado por las características específicas de la dotación de equipamiento a ubicar.
- Tres (3) plantas, con carácter general, pudiéndose autorizar una altura mayor siempre que esté justificado por las características específicas de la dotación de equipamiento a ubicar.

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

- a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- b) En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se podrá eximir del cumplimiento estricto de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, por acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento, y exclusivamente en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
- No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

5. En cualquier edificación o actividad de uso dotacional será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como la Orden VIV/515/2010, así como el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

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

En el caso de que se trate de zonas exteriores se deberá realizar conforme establece el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

Artículo 39. Condiciones de la red viaria y de las actividades de comunicaciones y transportes (OD)

1. Deberán cumplir las condiciones de las normas de urbanización, y, en su caso, las determinaciones establecidas en los planeamientos urbanísticos correspondientes.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial al respecto en materia de movilidad. El Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza municipal reguladora de la circulación y el tráfico que determine el régimen de este suelo.

3. Asimismo se deberá tener en cuenta la legislación sectorial siguiente:

- Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).
- Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.

4. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, el SUA.07 y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 40. 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. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (cm)	Anchura (cm)
Vehículos de dos ruedas	250	150
Automóvil	450	220
Automóvil para movilidad reducida	500	370
Vehículos industriales ligeros	570	250
Vehículos industriales pesados	900	300

3. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 41. 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.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

2. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.

En cualquier caso las plazas con paramentos laterales deberán tener una mayor anchura, que se estima en treinta (30) centímetros en cada lado afectado.

En el caso de plazas situadas en edificios de aparcamiento, se admitirá una reducción máxima de un diez (10%) en la anchura, por existencia de pilares u obstáculos, a lo largo de un veinte (20%) de la longitud de la plaza, como máximo.

3. La altura libre de los espacios destinados a aparcamiento deberá ser superior a doscientos veinte (220) centímetros.

4. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), reduciéndose al doce (12%) en los tramos curvos, a excepción de las rampas en viviendas unifamiliares que podrán llegar a un veinte (20%) por ciento.

5. Las anchuras de las bandas de rodadura entre las plazas de aparcamiento deberá ser tal que permita el giro de los vehículos con un número reducido de maniobras, y como mínimo deberá ser:

Tipo de banda	Banda de rodadura (cm)
En línea	300
En ángulo	300
En batería	475

6. Los aparcamientos hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie útil deberán contar con las siguientes determinaciones:

- Podrán contar con un único acceso de tres (3) metros de ancho.
- Un acceso peatonal diferenciado del de vehículos.

7. Los aparcamientos de más de mil (1.000) metros cuadrados deberán contar con las siguientes determinaciones:

- Disponer de entrada y salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección.
- Un acceso peatonal diferenciado del de vehículos.
- Disponer de un aseo con retrete y lavabo por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción.

8. Los aparcamientos de más de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados deberán contar con las siguientes determinaciones:

- Disponer de entrada y salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección por lugares distintos.
- Un acceso peatonal diferenciado del de vehículos.
- Disponer de un aseo con retrete y lavabo por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción.
- Podrán contar con una zona destinada al lavado, limpieza y reposición de ruedas de los vehículos con una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados.

9. Las condiciones de ventilación deberán ajustarse a las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

10. Las medidas de seguridad contraincendios deberán ajustarse a las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

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

12. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Artículo 42. Condiciones de uso de las zonas verdes: DV (OE)

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

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

Artículo 43. Clases del uso de Equipamientos: DE (OD)

1. Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

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

Artículo 44. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios: DEIS. (OD)

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

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

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

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

4. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Artículo 45. Condiciones del uso de equipamiento educativo: DEDU. (OD)

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

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

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

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

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

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

6. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 46. Condiciones del uso Cultural-Deportivo: D-CU-DE. (OD)

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

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

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

4. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 47. Condiciones del uso Administrativo-Institucional: DAI. (OD)

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

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

3. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

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

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

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

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

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

6. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IV.1. DEFINICIONES

Artículo 49. Solar, parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca (OE)

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

- *Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.*
- *No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.*
- *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.*
- *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.*
- *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden*

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

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

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

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

Artículo 50. Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)

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

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

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

3.3. *Aprovechamiento tipo: la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.*

3.4. *Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.*

3.5. *Aprovechamiento objetivo preexistente: la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.*

4. *Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.*

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Artículo 51. Área de reparto (OE)

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

Artículo 52. Unidad de actuación urbanizadora (OE)

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

Artículo 53. Densidad poblacional y niveles de densidad

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

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

- *Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.*
- *Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.*
- *Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.*
- *Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.*
- *Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.*

3. En el presente Plan de Ordenación Municipal se ha establecido una densidad poblacional de 2,11 habitantes por cada 100 m² construidos residenciales (OE).

4. En las ordenanzas de este Plan de Ordenación Municipal se ha establecido también una densidad de viviendas, que corresponde con el número máximo permitido por hectárea dentro de la unidad de actuación, del sector o de la zona de ordenación correspondiente (OD).

Artículo 54. Zona de Ordenación Urbanística (OE)

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

Artículo 55. Alineaciones y retranqueos (OD)

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

- a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.
- b) Alineaciones interiores, que son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Artículo 56. Parcela mínima y parcela edificable (OD)

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

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

Artículo 57. Rasantes (OD)

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

Artículo 58. Alturas (OD)

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

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

Artículo 59. Superficie ocupada, edificada (OD)

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

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

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

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

Artículo 60. Superficie máxima construible y superficie total edificada (OE)

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.

Se computará a efectos de la edificabilidad sobre rasante la superficie total edificada, de cada una de las plantas sobre rasante de la edificación, con las siguientes observaciones:

- Se incluirán en dicha superficie los espacios bajo cubierta que tengan una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros
- Se incluirán en dicha superficie las plantas semisótano que tengan más de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante.
- 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 61. Edificabilidad (OE)

1. Es la relación entre la superficie total construida y la superficie de suelo otorgada por el planeamiento urbanístico, a una parcela, terreno, unidad de actuación o sector de suelo urbanizable, y se expresa en metros cuadrados construidos sobre metros cuadrados de suelo (m^2c/m^2s ó m^2/m^2).

2. Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3. La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad, excepto los usos lucrativos cuando así lo establezcan las ordenanzas particulares de aplicación. En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja.

Artículo 62. 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 63. 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 64. Plantas baja, sótano y semisótano (OD)

1. Planta baja es la planta inferior del edificio cuya cota está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

2 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.

2. 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. En el caso de que se tenga una altura superior a ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante hasta la cara inferior del forjado, se considerará a efectos del cómputo como superficie construida.

3. Todos los edificios deben disponer de un itinerario accesible que comunique la vía pública con las zonas comunitarias de los mismos (artículo 1.1.1 del DB.SUA.9)

Artículo 65. Clases de usos (OE)

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

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

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

SECCION IV. 2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INSTALACIONES.

Artículo 66. 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 67. Medición de alturas (OD)

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

3. Cuando un solar o terreno tenga frente a dos calles con alturas máximas distintas se permitirá mantener para la calle de menor altura la altura mayor con una profundidad máxima de cinco (5) metros, resolviendo siempre en este ancho la transición de la diferencia de alturas máximas entre ambos frentes de calle.

4. Cuando un solar o parcela tenga frente a dos calles opuestas la altura máxima a cada calle será la fijada en el Plan de Ordenación Municipal hasta el fondo máximo edificable. En este caso, y cuando la pendiente del terreno sea superior al 10%, se deberán efectuar los banqueos correspondientes de los distintos volúmenes con el fin de ajustar la altura máxima permitida limitando las alturas de los semisótanos.

5. En calles con pendiente se deberá escalonar la fachada de las construcciones de manera que no se produzca un semisótano o sótano con una altura sobre rasante superior a ciento cincuenta (150) centímetros medido desde la cara inferior del forjado de planta baja.

6. Se contabilizarán como dos plantas aquellas que tengan una altura libre superior a cuatrocientos ochenta (480) centímetros medidos de suelo a techo.

Artículo 68. Alturas mínimas y máximas (OD)

1. La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de trescientos (300) centímetros. Para uso comercial y de oficinas, será de trescientos veinte (320) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

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

2. Las alturas libres mínimas serán de doscientos cincuenta (250) centímetros para uso residencial en cualquiera de sus plantas. Serán de doscientos cincuenta (250) centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos (300) centímetros.

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

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

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

6. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier semisótano que sobrepase tal altura, excepto en las calles con pendiente en que podrá llegar a contar con ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde la rasante de la alineación hasta la cara inferior del forjado de planta baja.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

9. Todos los edificios deben disponer de un itinerario accesible que comunique la vía pública con las zonas comunitarias de los mismos (artículo 1.1.1 del DB.SUA.9)

10. Las alturas máximas de las construcciones, instalaciones y plantaciones en el término municipal de Chozas de Canales están limitadas debido a que el municipio de Chozas está afectado por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, publicadas por el Real Decreto 330/2011 de 4 de marzo. En este caso se indica que las superficies limitadoras de obstáculos correspondientes a estas servidumbres aeronáuticas, en la parte afectada del municipio son:

- Aproximación Final e Intermedia NDB (correspondientes a las servidumbres de operación de aeronaves) que imponen una limitación de altitud de 709,88 metros sobre el nivel del mar.

En las construcciones, instalaciones o plantaciones que afecten a las servidumbres aeronáuticas de la base de Getafe se deberá obtener resolución favorable del Ministerio de Defensa.

Artículo 69. Construcciones por encima de la altura (OD)

1. Con carácter general, y con independencia de las determinaciones que establezcan las ordenanzas particulares del planeamiento urbanístico correspondiente, se admitirán por encima de la altura las siguientes:

- Los casetones de ascensores, las chimeneas de ventilación, paneles de captación de energía solar, salidas de evacuación de humos, depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, y aquellas otras instalaciones que sean exigidas por el Código Técnico de la Edificación vigente, siempre que no desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano. Estas instalaciones deberán adecuarse a la menor incidencia posible y estarán condicionadas al cumplimiento de las ordenanzas particulares del planeamiento urbanístico correspondiente.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de cuarenta y cinco (45) grados tomados desde la cara exterior del alero de fachada (sin contabilizar cuerpos volados), no pudiendo exceder la altura de cumbrera más de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la permitida, medida desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta.
- Los elementos ornamentales aislados que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.
- Los antepechos regulados con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en cubiertas planas.
- Se permitirá una tolerancia máxima de cincuenta (50) centímetros de altura, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalones, aleros, cornisas y elementos ornamentales.
- No se permitirán mansardas ni cambios en las pendientes de los faldones. Asimismo se considerará cualquier planta retranqueada como altura de una edificación.

2. En el caso de edificaciones con varias crujías en paralelo, se deberán formar sucesivos faldones desde cada fachada formando una cumbrera común, aun cuando tuviesen patios lineales interiores, que no excederá de trescientos cincuenta (350) centímetros desde la cara inferior del último forjado a la cara inferior del forjado de cubierta.

3. Se admiten los trasteros o almacenes en los espacios bajo cubierta, de edificaciones con cubierta inclinada, y están vinculados jurídicamente a una unidad residencial o terciaria del propio edificio. Estos trasteros no podrán contar con ningún hueco de iluminación o ventilación practicable, y únicamente se podrán ventilar a través de conductos verticales o rejillas. Cuando la edificación sea residencial se limita la superficie máxima de cada trastero a diez (10) metros cuadrados útiles.

4. 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.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) del último forjado plano.
- El espacio deberá estar vinculado a la planta inferior, sin que se permitan buhardillas independientes del mismo.
- No se permite la aparición de guardas exteriores.
- Uso residencial, trastero o almacenes.
- En estos casos no computarán como aprovechamiento las superficies bajo cubierta que cuenten con una altura inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

5. No se permiten áticos, espacios bajo cubierta, para usos residenciales independientes de la planta inferior del edificio. Estos serán autorizables en su caso en las ordenanzas particulares de la normativa urbanística correspondiente, y vinculados a la planta inferior del edificio.

En estos aprovechamientos bajo cubierta, autorizados para usos residenciales, se permiten ventanas en el propio faldón de la cubierta, que no podrán ocupar más de un octavo (1/8) de la superficie del bajo cubierta. En este caso no se permiten huecos en cerramientos verticales, ni aperturas en forma de terraza o fachadas a patios.

6. Se prohíben los huecos verticales por encima del forjado horizontal de la cubierta, salvo los necesarios en los cuartos de instalaciones y de maquinaria.

7. En escalonamientos entre edificios con banqueros, para absorber las diferencias de cota del terreno, se evitará la formación de muros medianeros planos vistos en el encuentro superior de ambos. Deberá resolverse la diferencia de cotas por banqueo con un faldón que resuelva el remate de la medianería entre ambos edificios.

8. Las ordenanzas particulares de cada planeamiento urbanístico podrán establecer cuando se autoriza la construcción de áticos retranqueados o espacios bajo cubierta por encima de la altura, con determinaciones distintas a la de esta ordenanza, siempre que se justifique su adecuación al entorno urbano y a las condiciones de aprovechamiento del planeamiento.

En este caso se contabilizará como superficie construida la zonas de estas plantas bajo cubierta, que cuentan con locales habitables, cuya altura libre sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

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

Artículo 70. 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.

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

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de ciento veinte (120) centímetros a la cara superior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier sótano que sobrepase tal altura.

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

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.

6. La altura mínima permitida en sótanos de viviendas, en los casos que sea aplicable el artículo 1.1.3 del DB.SUA.9 del RD 173/2010 de 19 de febrero, podrá ser de doscientos diez (210) centímetros.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

7. Todos los edificios deben disponer de un itinerario accesible que comunique la vía pública con las zonas comunitarias de los mismos (artículo 1.1.1 del DB.SUA.9)

Artículo 71. Entreplantas (OD)

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

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

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

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

Artículo 72. Fondo edificable (OD)

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

2. En las parcelas se considerará un fondo edificable máximo de veinte (20) metros, en las plantas altas. Esta limitación no se aplicará a las plantas sótano, semisótano ni baja.

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

- a) En el caso de tratarse de una vivienda unifamiliar.
- b) En el caso de parcelas con usos industriales o dotacionales.
- c) En el caso de edificaciones catalogadas.
- c) En el caso de actuaciones de rehabilitación sobre construcciones existentes, que incumplan dicho fondo, se podrá mantener el existente, siempre que no se trate de edificaciones auxiliares.
- d) En las unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable será de aplicación la ordenanza del planeamiento de desarrollo.

4. Solamente se podrán abrir huecos de luces o vistas en la fachada posterior de la edificación cuando se cuente con una separación de más de tres (3) metros del fondo de la parcela, para mantener un retranqueo posterior de dicha medida. En caso contrario no podrán abrirse dichos huecos, a no ser que se deje de construir parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos tres (3) metros abiertos dentro de la parcela.

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

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

Artículo 73. Patio de parcela y patio de luces

1. Es el espacio libre situado en el interior de la parcela edificable y cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente, relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

2. Los patios de parcela o de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
- Los patios deberán contar con acceso desde un espacio común de la edificación (portal, escaleras, etc), a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por esta ordenanza no podrán reducirse con cuerpos salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación.

3. Las dimensiones de los patios de parcela o de luces vendrán definidas en la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las siguientes:

- Las luces rectas de los locales habitables será como mínimo, un tercio (1/3) de la altura máxima que para el muro de enfrente establezca la ordenanza, contada desde el nivel del suelo de dicha pieza hasta el límite de la altura máxima permitida.
- En cualquier caso deberá tener una dimensión y forma que permita la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.
- En el caso de contar con viviendas interiores se deberá aplicar las condiciones de exterioridad de las viviendas.

4. Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse invariables en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente las cornisas, remates de cubierta o canalones hacia el interior del mismo.

5. En estos espacios libres no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permita la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente.

6. Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En este caso las distancias mínimas no se podrán incrementar con otros espacios del inmueble colindante, salvo que se efectúe un patio mancomunado debidamente autorizado.

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

Artículo 74. Patios abiertos a fachada (OD)

1. Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio. No estableciéndose condiciones en el caso de edificaciones abiertas.

2. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana y a espacios libres tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura. La disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto

3. El retranqueo de este patio a la fachada posterior será el que determine la ordenanza particular del planeamiento urbanístico correspondiente, y como mínimo deberá ser superior a tres (3) metros. Esta separación deberá aumentarse, en su caso, en función de las determinaciones del Código Civil en materia de servidumbres de luces y vistas.

4. Se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- No podrá dejar medianeras al descubierto por el retranqueo.
- Podrá afectar a las plantas superiores exclusivamente, permitiéndose que la planta baja se mantenga la alineación oficial.
- Se deben cumplir con las condiciones mínimas de los patios de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces.

Artículo 75. Condiciones de las piezas habitables (OD)

1. Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos, con una superficie total superior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta de la pieza. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve (9) metros.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Artículo 76. Cerramientos de parcelas y vallado de obras (OD)

1. La altura de los cerramientos entre dos parcelas de distinto propietario no podrá tener una altura superior a dos (2) metros desde la rasante del terreno. Únicamente se permite superar esta altura por acuerdo expreso y por escrito de los propietarios afectados.

2. Los planeamientos de desarrollo deberán determinar las condiciones estéticas de estos cerramientos en cuanto alturas y composición se refiere.

3. 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.

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.

4. 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.

5. En los cerramientos de parcelas y en el vallado de obras se deberá cumplir el artículo 39 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

Artículo 77. Cuerpos volados (OD)

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

2. Se permiten miradores acristalados, contruidos como elementos de carpintería, con un ancho máximo de ciento cincuenta (150) centímetros, y un vuelo inferior a cincuenta (50) centímetros, o al ancho de la acera.

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

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

Artículo 78. Chimeneas, protecciones y rejas exteriores (OD)

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de aseo, retretes, cuartos de calefacción, despensas y garajes. Las dimensiones y características de las chimeneas deberán ajustarse al Código Técnico de la Edificación.

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

3. En el casco urbano consolidado se permite la colocación de las rejas y protecciones propias de la arquitectura tradicional, las cuales únicamente podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de cinco (5) centímetros, siempre que no limiten las condiciones en materia de accesibilidad en la vía pública.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Artículo 79. Instalaciones en viviendas (OD)

1. Cualquier vivienda deberá contar con las instalaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. Cualquier vivienda deberá contar con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día para uso de agua corriente potable.
3. Cualquier vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación, de acuerdo con el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
4. Cualquier vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, a través de arqueta previa. Asimismo se podrá conectar a la red pública la evacuación de las aguas pluviales en su caso.
5. Cualquier vivienda deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y los concordantes al respecto.
6. Las viviendas sujetas a un régimen de protección oficial deberán cumplir con la legislación sectorial.

Artículo 80. Ascensores (OD)

1. Se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007 de 29 de abril (BOE 11.05.2007) por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
2. Se deberá cumplir el artículo 1.1.2 del DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero).
3. Las condiciones de los ascensores practicables y accesibles deberán ajustarse a la normativa en materia de accesibilidad citada.

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

1. Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.
2. En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - Cuando no queden medianerías al descubierto.
 - Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.
 - Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio.

Artículo 82. Escaleras (OD)

1. Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente, a excepción de las viviendas unifamiliares.
2. En los edificios de vivienda unifamiliar se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de noventa (90) centímetros.
3. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
4. Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente se establecerá un hueco, u ojo, central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros. La iluminación cenital será por lucernario o ventana superior que abarque una superficie superior a la mitad de la ocupada por la escalera.

Artículo 83. Condiciones Higiénicas de las viviendas (OD)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

1. El programa mínimo de una vivienda será el señalado en el artículo 23 de estas normas urbanísticas.
2. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación propia de las mismas.
3. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 84. Accesibilidad (OE)

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

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (DB.SUA).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

2. De acuerdo con el apartado 4 del artículo 24, relativo a las reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano, del Real Decreto Ley 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015):

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público. Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad. Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

SECCION IV.3. CONDICIONES TIPOLOGICAS

Artículo 85. Tipologías de edificios (OE)

En estas Normas Urbanísticas se incluyen diversas tipologías para su aplicación en cada una de las zonas u ordenanzas. En aplicación de lo determinado en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento existen las siguientes tipologías, que se recogen en el cuadro:

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

- *Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.*
- *Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.*

Artículo 87. Edificación Aislada: EA. (OD)

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

- a) *Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.*
- b) *Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.*

Artículo 88. Edificación Específica: ETE. (OE)

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

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

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

- En la medida de lo posible se deberá mantener la superficie construida de la construcción existente, atendiendo a las determinaciones del nivel de protección establecido en el Catálogo.
- En el caso en el que, tras aplicar la ordenanza particular que establece este POM, se pueda ampliar las edificaciones existentes sin menoscabo de las condiciones que han motivado la protección del inmueble, se deberá redactar un estudio previo, a nivel de anteproyecto, en el que se justifique la integración de los nuevos aprovechamientos. Este estudio deberá contar con el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de patrimonio a través de sus órganos correspondientes.
- En el estudio se deberá justificar que no se produce incremento alguno sobre los aprovechamientos permitidos en el POM.
- Con este estudio no se podrán abrir nuevos viales. En tal caso se debería aportar el correspondiente programa de actuación urbanizadora.
- En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, las nuevas ampliaciones deberá intentar reducir el impacto de aquellas, en la medida de lo posible, sin que se creen nuevas medianerías vistas.

SECCION IV. 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

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

1. Dentro del casco urbano consolidado actual se deberán mantener los materiales de fachada tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados o encalados en los colores y tonalidades similares a los existentes, admitiéndose los colores ocre, blancos y grises claros. También podrá emplearse el ladrillo de era, tejar o similar con aparejo tradicional y los sillares de piedra.

2. Se prohíben los colores y acabados reflectantes o brillantes, y quedan prohibidos en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillo blancos o los de dos colores.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

4. Todas las construcciones se cubrirán con cubiertas inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas, con acabado de teja, preferentemente curva. Se exceptúan las edificaciones industriales exteriores al conjunto urbano, en los que se permiten otros materiales en las naves y almacenes exteriores al conjunto urbano.

Las edificaciones deberán ir cubiertas preferentemente con teja curva, prohibiéndose los acabados en fibrocemento o en materiales reflectantes o brillantes.

En el casco urbano se permite azoteas con una proporción del 20% como máximo de la superficie de la cubierta, siempre que queden ocultas desde la vía pública. En las zonas exteriores del casco urbano se permiten cubiertas planas.

5. En el casco urbano se permiten las carpinterías exteriores de madera, acero, aluminio y materiales plásticos en colores oscuros, prohibiéndose el color blanco en las fachadas.

6. Únicamente se permiten zócalos con chapados de piedra natural, con una altura máxima de ochenta (80) centímetros. Asimismo se permiten molduras de piedra natural.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. En las edificaciones catalogadas, y en los entornos de los Bienes de Interés Cultural, se deberá prever en los proyectos de rehabilitación o de nueva planta, la preinstalación de aire acondicionado en la totalidad de las edificaciones con el fin de evitar la aparición de elementos disonantes en fachada. En este caso los aparatos exteriores de estas instalaciones no podrán ser visibles desde la vía pública.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- a) Se deberán restringir al máximo la instalación de rótulos de carácter comercial o similar en todos los elementos catalogados, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.
- b) Se deberán limitar las obras de reforma parcial de plantas bajas, de los edificios catalogados, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.
- c) Se entenderá que la protección establecida afecta a toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.
- d) En el caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte, requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Artículo 91. Cornisas y aleros (OD)

El saliente máximo de cornisas y aleros será de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de fachada o vuelo correspondiente. Se permiten molduras e impostas en fachada con un espesor inferior a quince (15) centímetros.

Artículo 92. Medianerías y hastiales (OD)

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

Artículo 93. Movimiento de tierras (OD)

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

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

Artículo 94. Ajardinamiento (OD)

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

Artículo 95. Cerramientos de parcela (OD)

Los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con una altura máxima de dos (2) metros. En la parte baja se podrá colocar un cerramiento opaco de ochenta (80) centímetros como máximo de fábrica de ladrillo visto o revocada, piedra o similar, pudiéndose suplementar el resto con elementos de cerrajería, o celosías acordes con el entorno y con arbolado o elementos de jardinería. El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

Artículo 96. Señalamiento de fincas (OD)

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

Artículo 97. Anuncios, muestras y banderines (OD)

1. Los anuncios o muestras a adosar en las fachadas de la edificación deberá situarse únicamente en la planta baja, no permitiéndose los anuncios en las plantas superiores, no pudiendo ocuparse las ventanas o balcones para tal fin. Los anuncios se colocarán dentro del hueco de fachada o en el dintel de aquel, no pudiendo tener más de ochenta (80) centímetros de altura.

2. Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30 x 20 centímetros.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

4. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de doscientos cincuenta (250) centímetros, su saliente máximo será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

Artículo 98. Toldos y marquesinas (OD)

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las plazas el ancho desde la fachada será como máximo de tres (3) metros.

2. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de dos metros y medio (2,50), debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. En las plazas las dimensiones serán libres debiéndose aprobarlas el Ayuntamiento expresamente.

Artículo 99. Portadas, escaparates y vitrinas (OD)

1. Los materiales a emplear serán los mismos establecidos para el resto de la fachada e indicados en el artículo 89, de forma que sean acordes con el resto del edificio y con la zona de actuación.

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

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

SECCION IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION

Artículo 100. Condiciones generales de vertido de residuos (OD)

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

2. En relación con los vertidos de origen industrial, el artículo 8 del Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, dispone que los vertidos de las industrias en los sistemas de alcantarillado, o en los sistemas de depuración, serán objeto del tratamiento previo que sea necesario para:

- Proteger la salud del personal que trabaje en los sistemas de colectores e instalaciones de tratamiento.
- Garantizar que los sistemas de colectores, instalaciones de tratamiento y los equipos no se deterioren.
- Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
- Garantizar que los fangos que puedan evacuarse con completa seguridad de forma aceptable desde la perspectiva medioambiental. En ningún caso se autorizará su evacuación al alcantarillado o al sistema colector.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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.

4. Con independencia de la clasificación del suelo y en tanto no se redacte 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.

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

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

6. 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 doscientos cincuenta (250) metros.

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

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

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

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

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

9. Se consideran vertidos prohibidos los siguientes:

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

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

d) Residuos corrosivos. Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías. Se incluyen los siguientes: Ácidos clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBd).
39. Hexaclorociclohexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno.
41. Hidrazobenceno (Diphenylhydrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (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.

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

Tipo de gas	Concentración cc/m3 aire
Monóxido carbono CO	100
Cloro Cl ₂	1
Sulfídrico Sh ₂	20
Cianhídrico CNH	10

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

Parámetro	Cantidad
Temperatura	<40°C
Ph intervalo permisible	6-9 unidades
Conductividad	500 µScm ⁻¹
Sólidos en suspensión	1.000 mg L ⁻¹
Aceites y grasas	100 mg L ⁻¹
DBBO ₅	1.000 mg L ⁻¹
DQO	1.750 mg L ⁻¹
Aluminio	20 mg L ⁻¹
Arsenico	1 mg L ⁻¹
Bario	20 mg L ⁻¹
Boro	3 mg L ⁻¹
Cadmio	0,50 mg L ⁻¹
Cianuros	5 mg L ⁻¹
Cobre	3 mg L ⁻¹
Cromo total	5 mg L ⁻¹
Cromo hexavalente	3 mg L ⁻¹
Estaño	2 mg L ⁻¹
Fenoles totales	2 mg L ⁻¹
Fluoruros	15 mg L ⁻¹
Hierro	10 mg L ⁻¹
Manganeso	2 mg L ⁻¹
Mercurio	0,10 mg L ⁻¹
Niquel	10 mg L ⁻¹
Plata	0,10 mg L ⁻¹
Plomo	1 mg L ⁻¹
Selenio	1 mg L ⁻¹
Sulfuros	5 mg L ⁻¹
Toxicidad	25 Equitox m ⁻³
Zinc	5 mg L ⁻¹

11. Por parte del Ayuntamiento se deberán efectuar las siguientes actuaciones.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- a) Redactar y aprobar una ordenanza de vertidos a la red de alcantarillado municipal y exigir el cumplimiento de la misma a las industrias conectadas a la red de saneamiento municipal.
- b) En el caso de que se pretendan reutilizar para riego de las zonas verdes las aguas depuradas en la EDAR, se deberá solicitar de la Confederación Hidrográfica del Tajo la autorización correspondiente, según establece el Real decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- c) Informar sobre la existencia de vertidos a colectores de sustancias peligrosas a que se refiere el artículo 256 del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.
- d) Realizar estudios en la red de saneamiento municipal y llevar a cabo las acciones que eviten la incorporación de aguas limpias a la EDAR.
- e) Tanto en fase de construcción como en la de funcionamiento de las actuaciones urbanizadoras, se deberá evitar la contaminación del dominio público hidráulico, impidiendo vertidos incontrolados a accidentales.

Artículo 101. Condiciones para los residuos sólidos (OD)

1. El Municipio está adaptado al Decreto 78/2016, de 20/12/2016, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).

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

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

Artículo 102. Condiciones de las emisiones gaseosas (OD)

Las emisiones o emanaciones gaseosas se deberán efectuar a través de chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura deberá estar un metro por encima de la altura de la 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, así como las condiciones reseñadas en las presentes normas urbanísticas.

Artículo 103. Niveles sonoros

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

- Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido (BOE 18.11.2003) y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental (BOE 17.12.2005).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. (BOE 23.10.2007)
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 23.10.2007).
- Corrección de errores del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 18.10.2008).

2. En el caso de que el Ayuntamiento considere necesario redactar una ordenanza sobre normas de protección acústica se deberá ajustar a la Resolución de 23 de abril de 2002 de la Consejería de Agricultura y medio Ambiente (DOCM 02.05.2002), por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal.

Artículo 104. Niveles de vibraciones

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

No se permite el anclaje de maquinaria o de los soportes de la misma en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. Los apoyos deberán realizar en juntas antivibratorias. Los valores máximos tolerables de vibraciones son los siguientes:

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

Artículo 105. Medidas de la Memoria Ambiental

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

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

3. Control ambiental de las actividades a instalarse. Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente, prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

Artículo 106. Otras medidas ambientales (OD)

106.1. Protección de la hidrología

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

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

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

Si las aguas pluviales de una actuación urbanizadora van a ser recogidas sobre el dominio público hidráulico es necesario contar con un tratamiento depurador previo a su vertido, solicitando a la confederación la autorización de dicho vertido de acuerdo con el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

106.2. Ahorro de agua

Se prevén las siguientes medidas:

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- En cualquier documento de desarrollo del POM se deberán establecer las medidas que reduzcan el consumo de agua, como la reutilización del agua residual producida (en procesos

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

industriales o para el riego de zonas verdes), elementos reductores del caudal en elementos de baños, etc.

- En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.
- Se recomienda que para evitar sedimentación en la red de abastecimiento, la velocidad mínima de circulación del agua deba ser de 0,5 m/s y además se procurará el correcto mantenimiento de la red, accionando periódicamente los desagües que se sitúan en los puntos bajos de la misma con el objeto de evacuar los sedimentos que pudieran acumularse.
- En los nuevos desarrollos se deberá crear una red separativa de aguas pluviales y fecales con el objeto de poder tratar y reutilizar el agua de una forma adecuada.
- En lo que respecta a la instalación de agua potable las edificaciones contarán con:
 - Contadores individuales de agua para cada local o vivienda.
 - En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada local.
 - Todas las instalaciones de edificios con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a la normativa vigente.

106.3. Diseño de zonas verdes

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

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

- Elección de especies vegetales que se adapten lo mejor posible a las condiciones del lugar, clima, suelo, etc. Pueden ser especies autóctonas o bien aclimatadas.
- Sistema de riego automatizado y optimizado, mediante programadores de riego e instalaciones gota a gota.
- Elección de especies de bajo consumo hídrico y empleo de otros elementos cobertores de superficies como, gravas, áridos, cortezas de pino, etc.
- Empleo de acolchado o mulching. Impide la evaporación del agua del suelo e impide que salgan malas hierbas, con lo que se reduce el mantenimiento.
- Se establecerán buenos drenajes a cada una de las plantas.
- La utilización de productos químicos se evitará, excepto en los casos que sea estrictamente necesario. Favoreciendo así la presencia de pequeños animales que establezcan una lucha biológica.
- Se emplearán abonos de liberación lenta mejor que los muy solubles. Duran más tiempo en el suelo y se pierde menos en profundidad arrastrados por el agua, resultando más económicos a la larga. Se aportarán también abonos orgánicos en lugar de los químicos como estiércol, compost casero, turba, mantillo, guano, etc.

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

- Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica
- Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego
- Se primará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad
- Las nuevas zonas verdes se regarán siempre que sea posible con aguas recicladas y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.
- Solo en casos extremos se utilizaran caudales procedentes de la red de abastecimiento,

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En relación con las condiciones de implantación del arbolado en el viario se indican los siguientes criterios:

- Las plantaciones se deberán realizar de modo que no afecten a las infraestructuras de la urbanización ni a las propias edificaciones.
- La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto. La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de dos (2) metros desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura > 15 metros y copa > 4 metros) necesitan un mínimo de tres metros y medio (3,50).
- En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de cuatro (4) metros. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.
- Ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de treinta (30) metros, desde el punto de vista del conductor.
- Para árboles en alineación se respetarán como mínimo, las siguientes distancias:
 - Árboles de porte pequeño y porte columnar, entre cuatro (4) y seis (6) metros.
 - Árboles de porte mediano, entre seis (6) y ocho (8) metros.
 - Árboles de porte grande, entre ocho (8) y doce (12) metros.

106.4. Especies vegetales recomendadas

1. Se establecen las siguientes especies autóctonas a ubicar en los espacios forestales o en los sistemas generales:

<i>Acer campestre</i>	<i>Lithodora fruticosa</i>
<i>Acer hispanicum</i>	<i>Lonicera sp.</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Myrtus communis</i>
<i>Arbutus unedo</i>	<i>Nerium oleander</i>
<i>Artemisia sp.</i>	<i>Olea europaea subsp. europaea</i>
<i>Asparagus albus</i>	<i>Phillyrea angustifolia</i>
<i>Atriplex halimus</i>	<i>Pinus pinea</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Pinus halepensis</i>
<i>Buxus sempervirens</i>	<i>Pistacea lentiscus</i>
<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>Platanus acerifolia</i>
<i>Cerafonia silicua</i>	<i>Populus nigra</i>
<i>Cistus sp.</i>	<i>Populus alba</i>
<i>Colutea hispánica</i>	<i>Prunus sp.</i>
<i>Coronilla juncea</i>	<i>Quercus coccifera</i>
<i>Crafaegus monogyna</i>	<i>Quercus ilex</i>
<i>Cyrtis sp.</i>	<i>Quercus suber</i>
<i>Daphne gnidium</i>	<i>Retama sphaerocarpa</i>
<i>Ephedra fragilis</i>	<i>Rhamnus sp.</i>
<i>Ephedra nebrodensis</i>	<i>Rosa sp</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>
<i>Ficus carica</i>	<i>Ruscus aculeatus</i>
<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>Salsola vermiculada</i>
<i>Genista sp.</i>	<i>Sanfolina rosmarinifolia</i>
<i>Gypsophila sutherlandii subsp. sutherlandii</i>	<i>Tamarix africana</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Tamarix gallica</i>
<i>Helichrysum sphaeranthus</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>
<i>Jasminum fruticans</i>	<i>Thymus sp.</i>
<i>Juniperus oxycedrus subsp. Badia</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Lavandula sp.</i>	<i>Vitis vinifera</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Viburnum sp</i>

106.5. Limitaciones de especies vegetales

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

2. Se evitarán en cualquier ajardinamiento de zonas verdes de sistema local y en el viario las siguientes especies:

- *Acacia delabata*, (especies invasoras).
- *Ailanthus althissima* (especie invasora).
- *Citrus limón* (sensible a las heladas).
- Coníferas.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- *Eleagnus* (especie con poca tendencia a la verticalidad)
- *Morus Alba* (del que solamente se admite el fruitless).
- *Populus*, (por su fragilidad alta y por el levantamiento de pavimentos).
- *Robinia pseudoacacia* (se permite solamente en ajardinamiento).
- *Tamarix* (especie con poca tendencia a la verticalidad, se permite en ajardinamiento).
- *Ulmus minor y pumila* (sensible a la grafiosis y otras plagas, con fragilidad en su estructura)

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION V.1. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 107. Ordenanzas

1. Se prevén DIEZ (10) ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas, que se incluyen individualmente, se refieren a las diversas zonas de suelo del presente Plan de Ordenación Municipal y son las siguientes:

- 1. Casco antiguo.
- 2. Ensanche residencial.
- 3. Residencial baja densidad: unidades.
- 4. Residencial baja densidad: sectores.
- 5. Industrial.
- 6. Dotacional de Equipamiento.
- 7. Dotacional de Zona verde.
- 8. Dotacional de Comunicaciones: Red viaria.
- 9. Dotacional de Infraestructuras.
- 10. Terciario.
- 11. Polígonos exteriores.

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

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 1. ZONA CASCO ANTIGUO O CASCO URBANO

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las ZOU.01 Chozas de Canales.

(OE) Se trata de una zona de suelo urbano consolidado.

Cuenta con dos grados, para establecer la altura máxima, en función de la anchura de la calle

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OE)	100 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % en parcelas inferiores a 100 m2. 80 % en los restantes casos, o la existente en caso de ser mayor
DENSIDAD MAXIMA (OE)	160 habitantes por hectárea
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (OD)	Grado 1º: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 10 metros de ancho. Grado 2º: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calles menores de 10 metros de ancho
ALTURA MAXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,30 m2c/m2s.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	20 metros.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 24, 26, 35 ó 38.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

Edificación alineada a vial (EAV)

CATEGORÍA (OD)

Manzana cerrada (EMC)

USO MAYORITARIO (OE)

USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP , Unifamiliar RU , Comunitario RC , Protección Pública P

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Industrial (I)	Productivos (IP)	Únicamente los existentes
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y caterings, etc.	

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los nuevos usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.

FORMA DE ACTUACIÓN (OE)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.
--------------------------------	--

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.
3. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal.
4. Los proyectos deberán recoger la supresión de los cableados de fachada y el ocultamiento desde la vía pública de los aparatos de climatización.
5. Se prohíbe la colocación de aparatos de climatización en fachadas y cubiertas visibles desde la vía pública.

EDIFICIOS CATALOGADOS (OD)

1. Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
2. Las fachadas podrán ser de mampostería, fábrica de ladrillo de tejar, encalado y revoco, según cada caso.
3. Los huecos de las fachadas deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.
4. Cubiertas inclinadas de teja curva con canal y cobija. Quedan prohibidas las tejas mixtas, las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.
5. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por el órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de protección de Patrimonio antes de su otorgamiento.
6. En las edificaciones situadas en los ámbitos de protección se deberán efectuar los correspondientes estudios históricos o arqueológicos de acuerdo con la Ley de Patrimonio.
7. Las edificaciones catalogadas deberán cumplir asimismo las determinaciones establecidas en el anexo correspondiente con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
8. Será obligatorio realizar estudios arqueológicos previos a cualquier actuación en los ámbitos de protección o prevención según se establece en la Carta Arqueológica.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL O AMPLIACION DEL CASCO URBANO

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de la ZOU.02.

(OE) Se trata de una zona de suelo urbano consolidado situada en el contorno del casco antiguo. Cuenta con tres grados, para establecer la edificabilidad a aplicar, en función del aprovechamiento objetivo preexistente de las anteriores NNSS, generando un tercer grado para las parcelas que tenían uso agrícola y cambian a uso residencial, reduciendo su edificabilidad para así evitar el incremento de aprovechamiento en función de los coeficientes correctores aplicados en función de los usos característicos de los ámbitos.

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OE)	125 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	80 %
DENSIDAD MAXIMA (OE)	75 habitantes por hectárea de suelo bruto
ALTURA MAX. S/RASANTE (OD)	3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 10 metros de ancho. 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calles menores de 12 metros de ancho.
ALTURA MAX. B/RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	Grado 1º: 1,00 m2c/m2s. Grado 2º: 0,75 m2c/m2s Grado 3º: 0,60 m2c/m2s
RETRANQUEOS (OD)	No se establece. Se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	20 metros.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 24, 26, 35 ó 38.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA (OD)

Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)
Edificación alineada a vial (EAV)	Aislada exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)

USO MAYORITARIO (OE)

USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP , Unifamiliar RU , Comunitario RC , Protección Pública P

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Industrial (I)	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
	Artesanal	En planta baja o en edificio completo.
Industrial (I)	Productivos (IP)	Únicamente los existentes
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y caterings, etc	

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los nuevos usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.

FORMA DE ACTUACIÓN

Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.
--------------------------------	--

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Unidades de actuación (UA)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (OD)	
Las de carácter general del POM.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 3. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD: UNIDADES

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las ZOU.03, ZOU.04 y ZOU.05.

(OE) Se trata de una zona de suelo urbano con dos grados.

Ordenanza 3 Grado 1º.

Corresponde con las ordenanzas de aplicación de las unidades y sectores desarrollados con las anteriores NNSS que se incorporan al POM. Las determinaciones de cada ámbito se recogen en el artículo 108 de estas normas urbanísticas.

Ordenanza 3 Grado 2º.

Corresponde con las nuevas unidades de actuación previstas en el POM, y sus determinaciones son:

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OE)	Grado 2º. 150 m2. a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)	100 % en el uso RP 80 % en los restantes casos, o la existente en caso de ser mayor
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	80 habitantes por hectárea de suelo bruto
DENSIDAD VIVIENDAS (OE)	Grado 2º. 35 viviendas por hectárea
ALTURA MÁX. S/RASANTE (OD)	RP. 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calles menores de 12 metros de ancho. RU. y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
ALTURA MÁX. B/RASANTE (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
EDIFICABILIDAD EN UA (OE)	Grado 2º. 0,45 m2/m2.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	Grado 2º. No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	Grado 2º. No se establece. No se establecen en parcelas.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 24, 26, 35 ó 38.

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OE)		CATEGORÍA (OD)
Edificación aislada (EA)		Aislada exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
Edificación alineada a vial (EAV)		Edificación en manzana abierta (EMA)
USO MAYORITARIO (OE)		
USO GLOBAL	Residencial R	
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP , Unifamiliar RU , Comunitario RC , Protección Pública P	
USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Industrial (I)	Almacenaje (IA)	En planta sótano o baja.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y caterings, etc	
USOS PROHIBIDOS (OD)		
- Los no contemplados anteriormente. - Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.		
FORMA DE ACTUACIÓN		
Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección,	

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Unidades de actuación (UA)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas
CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)	
Las establecidas en los artículos generales del POM.	

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD: SECTORES

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de las ZOU.08, ZOU 09 y ZOU 12

(OE) Es trata de una zona de suelo urbanizable de uso residencial.

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OE)	150 m2 para el uso residencial unifamiliar. 400 m2 para el uso destinado a viviendas de protección.
OCUPACION MAXIMA (OD)	80% sobre parcela neta.
DENSIDAD MAXIMA (OE)	70 habitantes por hectárea de suelo bruto
DENSIDAD VIVIENDAS (OE)	28 viviendas por hectárea. 30 viviendas por hectárea en el SUB.10. 26 viviendas por hectárea en el SUB 11.
ALTURA MAX. S/RASANTE (OD)	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero. Se permiten edificaciones plurifamiliares para ubicar parcelas destinadas a viviendas de protección oficial, con 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, o con 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero. 3 plantas en el ZOU.09 con 8,00 metros de altura al alero.
ALTURA MAX. B/RASANTE (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros. 2 plantas en RP con una altura máxima de 6,50 metros debiéndose destinarse la inferior a aparcamiento.
EDIFICABILIDAD EN SUB (OE)	0,40 m2/m2s. 0,46 m2/m2s en el SUB.10. 0,52 m2/m2s en el SUB.09. 0,3783 m2/m2s en el SUB 11.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	No se establece en las parcelas RU. 3,00 m2c/m2s. en las parcelas RP.
RETRANQUEOS (OD)	No se establecen.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 24, 26, 35 ó 38.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA (OD)

Edificación aislada (EA)	Aislada exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
Edificación alineada a vial (EAV)	Edificación en manzana abierta (EMA)

USO MAYORITARIO (OE)

USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP , Unifamiliar RU , Comunitario RC , Protección Pública P

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Industrial (I)	Almacenaje (IA)	En planta sótano o baja.
Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, a establecer en el documento de planeamiento de desarrollo.		

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.

FORMA DE ACTUACIÓN

Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.
--------------------------------	--

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Unidades de actuación (UA) o sectores (SUB)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (OD)	
Las establecidas en los artículos generales del POM. El SUB.04 está afectado por una zona de prevención arqueológica por lo que deberá realizar estudios arqueológicos previos.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 5. ZONA INDUSTRIAL (I)

Ámbito de aplicación. Se aplicará en los suelos consolidados, áreas remitidas a reforma interior (ZOU.06) y en los sectores de uso industrial (ZOU.11).

(OE) Cuenta con dos grados, para establecer la edificabilidad a aplicar, en función del aprovechamiento objetivo preexistente de las anteriores NNSS.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OE)	250 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)	90 % en parcelas entre 250 y 500 m ² 80% en parcelas superiores a 500 m ²
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (OD)	2 plantas, equivalente a 10,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
ALTURA MÁXIMA BAJO RASANTE (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD EN SUB (OE)	0,70 m ² c/m ² s sobre superficie del sector.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	Grado 1º: En el resto de las parcelas: 1,00 m ² /m ² , para uso industrial sobre parcela neta, y 0,20 m ² /m ² , en entreplanta para oficinas sobre parcela neta. Grado 2º: En parcelas de las anteriores zonas 5, 6 de las NNSS: 0,75 m ² /m ² .
RETRANQUEOS (OD)	3 metros al fondo, salvo edificaciones pareadas o adosadas en proyecto común, o con autorización del colindante
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 24, 26, 35 ó 38.

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

USO GLOBAL (OE)		
Industrial I		
Uso pormenorizado	Industrial Productivo IP , Industrial Almacenaje IA , Terciario comercial TC	
USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial	Vinculada a la Industria con menos de 100 m2 construidos.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
	La tolerancia de este uso compatible, no podrá superar el 50% del total.	
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
USOS PROHIBIDOS (OD)		
Los no contemplados anteriormente		

FORMA DE ACTUACIÓN	
Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.
Unidades de actuación (UA) o sectores (SUB)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (OD)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Las establecidas en los artículos generales del POM
- Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 6. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE)

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 %
ALTURA MAXIMA (OD)	3 plantas, equivalentes a 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD (OE)	No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 200 m2 construidos

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA (OD)

Edificación aislada (EA)	Aislada exenta (EAE) Aislada adosada (EAA)
Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC) Aislada exenta (EAE)
Edificación Tipológica Específica (EAE)	

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Equipamiento (DE)

Uso pormenorizado	GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
	EDUCATIVO DEDU	En plantas baja altas o en edificio completo.
	CULTURAL D-CU-DE	En plantas baja altas o en edificio completo.
	ADMINISTRAT DAI	En plantas baja altas o en edificio completo.
	SANITARIO DSA	En plantas baja altas o en edificio completo.

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial	Vinculada al equipamiento con menos de 100 m2 construidos.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los usos residenciales.
- Los usos terciarios privados.
- Los usos industriales productivos (IP)

FORMA DE ACTUACION

Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.
--------------------------------	--

CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Las establecidas en los artículos generales del POM

EDIFICIOS CATALOGADOS (OD)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Fachadas de mampostería, encalado y revoco. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.
- Cubiertas inclinadas de teja curva con canal y cobija. Quedan prohibidas las tejas mixtas, las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.
- 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.
- Los proyectos deberán recoger la supresión de los cableados de fachada y el ocultamiento desde la vía pública de los aparatos de climatización.
- La autorización de obras, deberá ser informada por el órgano correspondiente de la Consejería competente en protección de Patrimonio Cultural antes de su otorgamiento.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 7. DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Los itinerarios peatonales en las zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 1.1.1 del anexo del citado Código.

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

USO GLOBAL (OE)		
Dotacional de Zonas verdes (DV)		
USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
	Recreativo (TR)	Al aire libre sin construcción alguna.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	Bajo rasante y con carácter público.
Dotacional de equipamiento (DE)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo rasante
	Educativo (DEDU)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Cultural (D-CU-DE)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Administrativo (DAI)	Kioscos con superficie inferior a 16 m2
USOS PROHIBIDOS (OD)		
Los no contemplados anteriormente		

FORMA DE ACTUACION
No se establece

CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 8. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES: RED VIARIA (DC)

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)

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 TRLOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA (OD)

Edificación Tipológica Específica (EAE)

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Comunicaciones (DC)

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
	Recreativo (TR)	Al aire libre sin construcción alguna.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	Bajo rasante y con carácter público.
Dotacional de equipamiento (DE)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante rasante
	Cultural (D-CU-DE)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Administrativo (DAI)	Kioscos con superficie inferior a 16 m2
	Zonas verdes (DV)	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.

USOS PROHIBIDOS (OD)

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 (OD)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 9. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (DEIS)

Se deberá cumplir con todas las determinaciones establecidas en la Ley 1/1994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)

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 (OE)	CATEGORÍA (OD)
-------------------------------	----------------

Edificación Tipológica Específica (EAE)	
---	--

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Infraestructuras (DEIS).

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Dotacional de equipamiento (DE)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante. Permitiéndose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle

USOS PROHIBIDOS (OD)

Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN

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

CONDICIONES ESTETICAS DE CALIDAD Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 10. TERCIARIO

Ámbito de aplicación. Se aplicará en las parcelas que tengan este uso mayoritariamente en una parcela.

(OE) Cuenta con dos grados, para establecer la edificabilidad a aplicar, en función del aprovechamiento objetivo preexistente de las anteriores NNSS.

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OE)	500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	80 %
DENSIDAD MAXIMA (OE)	Uso global terciario
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE (OD)	3 plantas, equivalentes a 15,00 metros de altura al alero.
ALTURA MAXIMA BAJO RASANTE (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros, debiéndose destinarse la inferior a aparcamiento.
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	Grado 1º: 3,00 m2c/m2s sobre superficie de parcela. Grado 2º: Parcelas provenientes de planeamientos anteriores que mantendrán la misma edificabilidad de los mismos: • Parcela terciaria PAUs Z-05/06/07/08, con 4.021,15 m2 construidos. • Parcela terciaria en el sector ZUB.09 con 2.500 m2 construidos.
RETRANQUEOS (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 21, 23, 32 y 35.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA (OD)

Edificación aislada (EA)	Aislada exenta (EAE) Aislada adosada (EAA)
Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC) Aislada exenta (EAE)
Edificación Tipológica Específica (EAE)	

USO GLOBAL (OE)

Terciario (T)

Uso pormenorizado Comercial (TC), Hotelero (TH), Oficinas (TO) y Recreativo (TR)

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
------------	-------------------

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Residencial (R)	Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En edificio terciario en plantas altas o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
USOS PROHIBIDOS (OD)		
Los no contemplados anteriormente		
FORMA DE ACTUACION (OD)		
Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.	
Unidades de actuación (UA) o sectores (SUB)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas	
CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)		
- Las condiciones estéticas de carácter general del POM - Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro.		

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CHOZAS DE CANALES

ORDENANZA 11. POLIGONOS EXTERIORES

Ámbito de aplicación. Se aplicará en el ámbito de la ZOU.10.

(OE) Es trata de dos polígonos exteriores de la población (Vaquerizo y Cañizo que se clasifican como suelo urbano consolidado.

CONDICIONES DE VOLUMEN		
PARCELA MINIMA (OE)	500 m2., a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM	
OCUPACION MAXIMA (OD)	60 %	
DENSIDAD MAXIMA (OE)	5 viviendas por hectárea.	
ALTURA MAX. S/RASANTE (OD)	2 plantas equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.	
ALTURA MAX. B/RASANTE (OD)	1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.	
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (OE)	0,75 m2/m2.	
RETRANQUEOS (OD)	3 metros a cualquier lindero. Se aplicarán las distancias del Código Civil.	
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.	
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.	
APARCAMIENTOS (OE)	Según el uso se aplicarán los artículos del POM 24, 26, 35 y 38.	
TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)		CATEGORÍA (OD)
Edificación aislada (EA)		Aislada exenta (EAE)
USO MAYORITARIO (OE)		
USO GLOBAL	Residencial R	
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP , Unifamiliar RU , Comunitario RC , Protección Pública P	
USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC) Hotelero (TH)	En planta baja o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
Industrial (I)	Almacenaje (IA)	En planta baja.
	Artesanal	En planta baja.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y caterings, etc	
USOS PROHIBIDOS (OD)		
- Los no contemplados anteriormente. - Los nuevos usos industriales productivos (IP) y las estaciones de servicio.		
FORMA DE ACTUACIÓN		
Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.	
Unidades de actuación (UA)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas	
CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)		
Las de carácter general del POM.		

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

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

108.1. Unidades incorporadas como suelo urbano consolidado (SUC).

De acuerdo con los criterios citados anteriormente se han clasificado como suelo urbano consolidado las unidades que se recogen a continuación y que provenían de actuaciones urbanizadoras de desarrollo o innovación de las anteriores NNSS.

108.1.1. Unidad de Actuación UAs01+02+03+04, denominada Parque Quiñones.

Corresponde con una actuación discontinua conformada por cuatro unidades de actuación entre el camino de Pedro Moro y calle Torrijos. Proviene de la modificación de NNSS aprobada que afecta a las unidades UA-01, UA-02, UA-03 y UA-04, en la que se proponen diversas cesiones en todas ellas, de forma que el resto de las cesiones se ubican en la UA.04 por acuerdo entre el urbanizador y el Ayuntamiento de Chozas, con el siguiente estado de aprobación:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001
- Registrado: 3 de julio de 2001.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 20 de julio de 2001.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 28.175,62 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,45 m²/m².
- Número de viviendas: 127.
- Superficie de zona verde: 4.289,06 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 2.553,88 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 0 m²_s.
- Superficie de viales: 8.554,23 m²_s.
- Superficie residencial: 10.897,55 m²_s.
- Superficie construida: 12.690,00 m²_c.

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 110 m²_s.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Ocupación neta: 70%.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de estas unidades es:

UA	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
UA.01	6.376,00	0	6.376,00	886,24	0	2.535,10	0	1.983,61	42
UA.02	3.358,03	0	3.358,03	135,49	0	2.407,61	0	814,93	26
UA.03	5.673,00	0	5.673,00	695,33	0	2.835,00	0	2.142,67	28
UA.04	12.768,59	909,85	11.858,74	2.572,00	2.553,88	3.119,84	0	3.613,02	31
Total	28.175,62	909,85	27.265,77	4.289,06	2.553,88	10.897,55	0	8.554,23	127

UA	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif I m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H N°P / m	D Viv/ha
UA.01	31	0,656	4.185,00	0	1,65	70	II / 7m	48,61
UA.02	19	0,763	2.565,00	0	1,06	70	II / 7m	56,58
UA.03	21	0,499	2.835,00	0	1,00	70	II / 7m	37,00
UA.04	30	0,317	4.050,00	0	1,29	70	II / 7m	25,30
Total	101	0,483	13.635,00	0	1,25	70		35,85

108.1.2. Unidad de Actuación UA-05, correspondiente con los ámbitos Z-05+06+07+08.

Corresponde con una actuación discontinua conformada por cuatro ámbitos que se desarrollan en un único programa de actuación urbanizadora. Estas unidades están situadas al suroeste del casco urbano, y amplían la anterior unidad Quiñones, con el siguiente estado de aprobación:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 4 de junio de 2002
- Registrado: 30 de enero de 2006.
- Inscripción PAU: Libro 1. Folio 141. Asiento 141.
- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: 30 de agosto de 2002.
- Información pública PAU: DOCM 2 de febrero de 2002.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 74.377,33 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,40 m²/m².
- Número de viviendas: 220.
- Superficie de zona verde: 9.067,00 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 8.232,65 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 0 m²_s.
- Superficie de viales: 19.678,10 m²_s.
- Superficie residencial: 38.813,98 m²_s.
- Superficie terciaria: 4.021,15 m²_s.
- Superficie construida: 28.221,15 m²_c, de la que 24.200 m²_c es de uso residencial y 4.021,15 m²_c es de uso terciario comercial.

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 m²_s.
- 110 m²_c por parcela residencial.
- La superficie construida de las edificaciones auxiliares no computa a efectos de edificabilidad.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Ocupación neta: 70%.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de estas unidades es:

Ámbito POM	Ámbito NNSS	Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	TC m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
UA.05	Z-05+06	36.240,61	0	36.240,61	3.788,25	3.798,92	18.994,58	4.021,15	0	10.734,87	191

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

	Z-07	21.317,00	0	21.317,00	3.590,00	2.785,00	11.954,00	0	0	2.590,66	77
	Z-08	16.819,72	0	16.819,72	1.688,75	1.645,70	7.865,40	0	0	6.352,57	62
Total		74.377,33	0	74.377,33	9.067,00	8.229,62	38.813,98	4.021,15	0	19.678,10	330

Ámbito POM	Ámbito NNSS	Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif TC m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP / m	D Viv/ha
UA.05	Z-05+06	94	0,485	10.340,00	4.021,15	0,65	70	II / 7m	25,59
	Z-07	70	0,54	7.700,00	0	0,65	70	II / 7m	32,84
	Z-08	56	0,45	6.160,00	0	0,65	70	II / 7m	33,29
Total		220	0,40	24.200,00	4.021,15				36,23

108.1.3. Ámbito del sector Z-10 incorporado.

Corresponde con el anterior sector Z-10, que se encuentra urbanizado y construido, y cuyo estado de tramitación es:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 11 de marzo de 2005.
- Anuncio de aprobación y adjudicación: DOCM 26 de julio de 2005.
- Sector recepcionado por sentencia judicial.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 178.393,16 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3660 m²/m².
- Número de viviendas: 443.
- Superficie de sistema general de zona verde: 7.752,50 m²_s.
- Superficie de zona verde: 17.077,97 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 13.393,96 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.127,11 m²_s.
- Superficie de viales: 54.724,62 m²_s.
- Superficie residencial: 83.727,00 m²_s.
- Superficie construida: 62.795,25 m²_c.

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 m²_s o la existente en caso de ser menor.
- Edificabilidad neta por parcela: 0,75 m²_c / m²_s, más garaje y bajo cubierta.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Retranqueo de dos metros a fachada excepto el garaje.
- Retranqueo de dos metros al lindero lateral, salvo las viviendas adosadas.
- Frente mínimo de fachada de 6 metros.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación del anterior sector es:

	Superficie m2	SG.DV m2	S-SG m2	DV m2	DE m2	RU m2	DEIS m2	DC m2	P
Z-10	178.393,16	7.752,50	170.640,66	17.077,97	13.983,96	83.727,00	1.127,11	54.724,62	310

	Superficie m2	D Viv/ha	Nº viv	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif RU m2	Parcela m2	Ocup %	H NºP=m
Z-10	178.393,16	26	443	0,3680	62.795,25	0,75	150	-	II+A=7,00

108.2. Unidades incorporadas como suelo urbano no consolidado (SUNC).

De acuerdo con los criterios citados anteriormente se han clasificado como suelo urbano no consolidado las unidades que se recogen a continuación y que provenían de actuaciones urbanizadoras de desarrollo o innovación de las anteriores NNSS.

108.2.1. Unidad de Actuación UA-06.

Corresponde con una unidad está situada al norte del casco urbano, contando con un acceso rodado desde el camino de Casarrubios, y cuenta con el siguiente estado de tramitación:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 8 de febrero de 2001
- Registrado: 19 de febrero de 2002.
- Inscripción PAU: Libro 1, folio 23, asiento 23.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Anuncio de aprobación y adjudicación PAU: DOCM 10 de abril de 2002.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 47.482,09 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,47 m²/m².
- Número de viviendas: 138.
- Superficie de zona verde: 4.745,92 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 4.858,25 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 628,32 m²_s.
- Superficie de viales: 11.715,77 m²_s.
- Superficie residencial: 25.533,83 m²_s.
- Superficie construida: 22.539,77 m²_c.

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 m²_s.
- Edificabilidad neta por parcela: 0,88 m²/m².
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Ocupación neta: 70%.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de esta unidad es:

Superficie m2s	SG.DV m2s	S-SG m2s	DV m2s	DE m2s	RU m2s	DEIS m2s	DC m2s	P
47.482,09	0	47.482,09	4.745,92	4.858,25	25.533,83	628,32	11.715,77	138

Nº Parc	Edif m2/m2	Sup.Cons m2c	Edif I m2c	Parcela m2/m2	Ocup %	H NºP=m	D Viv/ha
138	0,47	22.539,77	0	0,88	70	II= m.	29,23

En la actualidad esta unidad está urbanizada en un porcentaje muy elevado, quedando pendiente la zona situada más al norte, en la que falta completar algunos de los servicios. La zona situada al sur desde la calle transversal está construida y habitada.

108.2.2. Unidad de Actuación UA-12.

Corresponde con un sector industrial situado al este del término municipal, lindando con el arroyo Vaquerizo y con la carretera desde la que accede, y cuyo estado de tramitación es el siguiente:

- Fecha aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 25 de mayo de 2005.
- Registrado: 30 de enero de 2006.
- Estado ejecución: Urbanizado y construido

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 79.112,00 m²
- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,70 m²/m².
- Número de viviendas: 0.
- Superficie de zona verde: 8.933,64 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 3.956,00 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.388,99 m²_s.
- Superficie de viales: 27.139,10 m²_s.
- Superficie industrial: 37.430,78 m²_s.
- Aprovechamiento objetivo: 55.738,40 m²_c.
- Anchura de calles: 18 metros.

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 500 m²_s.
- Edificabilidad neta por parcela: 1,37 m²/m².
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Uso pormenorizado: Industrial.
- Ocupación neta: no se establece.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.

Como consecuencia de la calificación de una nueva parcela dotacional se aumenta la superficie de la unidad que pasará a tener las siguientes determinaciones:

- Superficie del ámbito: 79.112 m²
- Edificabilidad neta por parcela: 1,37 m²/m².
- Superficie de zona verde: 8.933,64 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 3.956,00 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 1.388,99 m²_s.
- Superficie de viales: 27.139,10 m²_s.
- Superficie industrial: 37.430,78 m²_s.
- Superficie construida: 55.378,40 m²_c.

El resumen de las determinaciones del programa de actuación de esta unidad es:

UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	DEIS m2
UA.12	79.112	79.112	0	0	79.112	0,70	55.378	8.933,64	3.956	1.388,98
Total	79.112	79.112	0	0	79.112		55.378	8.933,64	3.956	1.388,98

UA	VP m2c	RU m2c	IA m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Us o	Nº hab
UA.12	0	0	55.378	38.764	0,49	0	0	138	8	130	I	0
Total	0	0	55.378	38.764	0,49	0	0	138	8	130		

Todas las parcelas están construidas, haciendo constar que la parcela dotacional de equipamiento también está construida con uso industrial, por lo que el ámbito carece de estas dotaciones, sin que se haya cumplido el compromiso de cesión en otro sector, como originalmente se había propuesto, de ahí que se haya considerado como suelo urbano no consolidado.

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

Existe un único sector residencial en desarrollo en la actualidad que se regirá por las determinaciones y ordenanzas del plan parcial aprobado, y que se constituye como la ZOU.07, y cuyo estado de tramitación es:

- Aprobación PAU: Pleno Ayuntamiento 06 de julio de 2006.
- Anuncio aprobación y adjudicación: DOCM 21 de septiembre de 2010.

Este sector se conoce como La Zarza y ha quedado como sector SUB.03, contando con las siguientes determinaciones:

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 27.443,00 m²
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3918 m²/m².
- Número de viviendas: 59.
- Superficie de zona verde: 2.747,40 m²_s.
- Superficie dotacional equipamiento: 2.747,40 m²_s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 31,60 m²_s.
- Superficie de viales: 10.753,06 m²_s.
- Superficie residencial: 15.039,25 m²_s.
- Superficie construida: 10.753,06 m²_c.

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 250 m²_s.
- 182,25 m²_c por parcela residencial.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero, más ático.
- Altura máxima bajo rasante: no se establece.
- Parcela mínima: 250 m2.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ocupación: 60%.

El resumen de las determinaciones de este sector es el siguiente:

SUB	Superf. m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2	DEIS m2	DC m2	RU m2s
SUB.03	27.443	0	0	27.443	10.753,06	2.747,40	2.177,40	51,60	7.427,25	15.039,25

SUB	VP m2c	RU m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso
SUB.03	0	10.753,06	10.753,06	0,3918	21,50	59	82	1	81	0	R

SECCION V.3. CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

1. En función de la disposición preliminar 3.5 del TRLOTAU, correspondiente con el aprovechamiento objetivo preexistente, no existe suelo por incremento de aprovechamiento¹. A este respecto existen algunas parcelas de suelo urbano consolidado que han mantenido la misma edificabilidad que las provenientes de las NNSS, a través de un grado de ordenanza, inferior al previsto con carácter general.

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

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

1. Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido tres (3) unidades de actuación de uso residencial. Todas estas unidades se rigen como suelo urbano no consolidado, según se especifica en la presente normativa, y se detalla en las fichas pormenorizadas.

2. En el presente POM se establece un área de reparto por cada una de las unidades de actuación (UA) definidas en el mismo, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos.

3. Las unidades de actuación con uso residencial constituyen la ZOU.05, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Uso compatible residencial plurifamiliar.
- Edificabilidad: 0,45 m²/m². sobre superficie de la unidad.
- Densidad poblacional 2,11 habitantes por cada 100 m².
- Densidad de viviendas: 35 viviendas por hectárea.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima: 150 m², a efectos de nuevas parcelaciones.

Las determinaciones de estas unidades de actuación se resumen en las siguientes:

UA	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG. I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
UA.08	7.918	7.918	0	0	7.918	0,45	3.202	792	712
UA.10	10.856	10.856	0	0	10.856	0,45	4.885	2.063	0
UA.11	11.529	11.529	0	0	11.529	0,45	5.188	1.153	1.038
Total	30.303	30.303	0	0	30.303		13.275	4.008	1.750

UA	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	Uso	Nº hab
UA.08	865	2.017	320	3.304	0,4642	35	25	20	1	19	RU	60
UA.10	1.319	3.077	489	5.039	0,4642	35	38	31	2	29	RU	93
UA.11	1.401	3.268	519	5.351	0,4642	35	40	33	2	31	RU	99
Total	3.585	8.362	1.328	13.694			103	84	5	79		252

¹ Tras la entrada en vigor de la Ley de 1 de septiembre, en Materia de Gestión y Organización de la Administración y otras medidas administrativas (DOCM 06.09.2017), este suelo no existe en el ámbito del POM de Chozas de Canales.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

4. Existe una unidad de actuación de uso industrial (UA.12) que proviene del desarrollo de un sector y cuyas determinaciones se han recogido en el artículo 108.2.2 de estas normas urbanísticas.

Artículo 112. Determinaciones de las Unidades de Actuación (OE)

1. En todas las unidades de actuación del presente Plan de Ordenación Municipal se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Las cesiones se calcularán sobre la edificabilidad lucrativa total del ámbito.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en las unidades de actuación, que se encuentra entre el 5 y el 15 por ciento, establecido en la legislación vigente, debido a que no existen diferencias de las plusvalías que se obtengan en cada uno de ellos. En este sentido el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector correspondiente.

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

3. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en cada una de las fichas de las unidades. Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de las mismas.

4. La ejecución de estas unidades se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Especial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos del presente POM, y del TRLOTAU, para el régimen de este suelo urbano no consolidado.

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

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones. En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

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

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionar a cada uno de los ámbitos afectados.

Hay que entender que la segunda unidad entrega los terrenos al Ayuntamiento, como si de una ocupación directa se tratara, y que los aprovechamientos de estos, que están consignados en el propio POM, se materializan y harán efectivos con el desarrollo de la segunda unidad. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

será ejecutado por la primera unidad si bien el costo se repercutirá entre los propietarios de las dos unidades afectadas.

En cualquier caso también se podrá desarrollar este vial compartido con la oportuna redelimitación de los ámbitos de forma que el vial en su totalidad se incluya en la primera unidad a desarrollar, entendiéndose que esta redelimitación no implica modificación del POM.

9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de las presentes unidades deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

12. Las parcelas dotacionales de equipamiento y las zonas verdes deberán cumplir con las determinaciones de Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y en concreto, se deberán establecer en las zonas verdes itinerarios peatonales accesibles que faciliten su acceso con las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 del anexo 1 del citado Código, y en su caso, de aseos y vestuarios accesibles.

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

14. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

15. En aquellas unidades de actuación que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de las mismas. En tal sentido se considera que las construcciones actuales que cuenten con usos agropecuarios quedan fuera de ordenación a tales efectos. El resto de las construcciones existentes dentro de las citadas unidades se deberán regularizar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

16. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en el TRLOTAU. En principio se establece un plazo no superior a cuatro (4) años para la presentación de las alternativas técnicas con el documento de planeamiento que desarrolle cada unidad.

17. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

18. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

19. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de las unidades que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/186 de 11 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo y por el RD 9/2008 de 11 de enero).

20. Las unidades de actuación situadas en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

En este sentido, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo por el promotor, los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables en las actuaciones urbanísticas colindantes o próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer e instalar los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, a cargo de los promotores de dichas actuaciones.

Artículo 113. Coeficientes de uso de las unidades de actuación (OE)

1. Con el fin de poder establecer las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación se establecen los siguientes coeficientes de uso:

Uso	Coeficiente
Residencial Viv. Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1,05
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	1,00
Terciario Hotelero	1,00
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50
Dotacional Público	0,00

2. En todas las unidades residenciales previstas en el POM se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

Artículo 114. Áreas remitidas a un Plan Especial de Reforma Interior (OE)

1. (OD) Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido dos (2) ámbitos remitidos a reforma interior, según establece el artículo 45.3.A) a) del TRLOTAU. Estas unidades se rigen como suelo urbano no consolidado, según se especifica en la presente normativa, y se detalla en las fichas pormenorizadas.

2. (OE) En el presente Plan de Ordenación Municipal se establece un área de reparto por cada una de estos ámbitos, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos.

Estas unidades de actuación con uso industrial se incluyen en la ZOU.06, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso global industrial.
- Uso pormenorizado industrial de almacenaje.
- Uso compatible terciario comercial en un porcentaje máximo del 50% de la superficie construida de la unidad.
- Edificabilidad: 0,70 m²/m². sobre superficie de la unidad.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Altura máxima de 2 plantas equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho, y 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- No se establece parcela mínima.

Las determinaciones de estos ámbitos se resumen en las siguientes:

PERI	Superf. m2	AR m2	SG.DV m2	SG.I m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
UA.07	6.649	6.649	0	0	6.649	0,70	4.654	665	332
UA.09	13.281	13.281	0	0	13.281	0,70	9.297	1.328	664
Total	19.930	19.930	0	0	19.930		13.951	1.993	996

PERI	VP m2c	RU m2c	IA m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº hab
UA.07	0	0	4.654	3.258	0,4900	0	0	12	1	11	I	0
UA.09	0	0	9.297	6.508	0,4900	0	0	23	1	22	I	0
Total	0	0	13.951	9.766	0,4900	0	0	35	2	33		0

SECCION V.4. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

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

1. Los edificios que se indican en el presente POM y que se recogen en el Catálogo de Bienes del mismo, así como en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, estarán sujetos a la siguiente legislación:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 248/2004 de 14.09.2004 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1998 de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 28.09.2004).
- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

2. En todos estos edificios se deberá actuar conforme establece dicha legislación y se detalla en el citado Catálogo, debiéndose solicitar informe a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.

3. En los edificios que tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto urbano y que, aunque no se hayan recogido en el Catálogo, se descubra el valor de los mismos se deberá solicitar informe previo a la Consejería competente en materia de protección de patrimonio.

Artículo 116. Procedimiento en espacios protegidos de suelo rústico (OE).

El procedimiento de actuación en los espacios protegidos descritos en el presente POM, y dado que la totalidad de los mismos se encuentran dentro del suelo rústico no urbanizable de protección, se describe en la sección correspondiente a este tipo de suelo del título VII de las presentes normas urbanísticas.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 117. Sectores de suelo urbanizable (OE)

1. En el presente Plan de Ordenación Municipal se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores, ya que ningún sector cuenta con sistemas generales exteriores que deban incluirse en su área de reparto.

2. Las determinaciones del sector 03 (La Zarza), que proviene de un planeamiento aprobado, se han incluido en el artículo 109 de estas normas.

3. El Plan de Ordenación Municipal ha establecido la ordenación detallada de todos los sectores a excepción del sector SUB.10 que únicamente cuenta con ordenación estructural.

4. Los sectores 06, 07 y 08 están afectados, por aplicación del Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005, por el que se modifica el Decreto 72/1999 de 1 de junio de Sanidad Mortuoria, por la cercanía del cementerio, por lo que su ordenación estará condicionada considerablemente, en particular, en la zona de protección de 50 metros, en la que no se podrán ubicar ningún tipo de construcciones residenciales.

5. Los sectores 02, 04 y 10 cuentan con sistemas generales de infraestructuras por la carretera a la que afectan.

6. El sector industrial 02 deberá resolver a su cargo el abastecimiento de agua y la depuración de las aguas sucias, ampliando en su caso la depuradora existente en el sector colindante.

117.1. Sectores residenciales (OE)

1. Existen cinco (5) sectores residenciales que propone el Plan de Ordenación Municipal y se han constituido en la ZOU.08, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso global residencial
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar en todos los sectores.
- Uso compatible residencial plurifamiliar de protección.
- Edificabilidad: 0,40 m²/m².

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Densidad residencial: 28 viviendas por hectárea, excepto el sector 10 que cuenta con 30 viviendas por hectárea.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 3 plantas, equivalentes a 10,00 metros de altura al alero en calles mayores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso plurifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero en calle menores de 12 metros de ancho.
- Altura máxima en el uso unifamiliar sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima residencial unifamiliar: 150 m².
- Parcela mínima residencial plurifamiliar: 400 m².

2. El resumen de estos sectores es el siguiente:

SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
SUB.04	50.847	50.847	2.677	2.732	45.438	0,40	18.175	4.544	3.635
SUB.05	70.554	70.554	0	3.998	66.556	0,40	26.622	6.656	5.325
SUB.07	114.484	114.484	0	6.487	107.997	0,40	43.199	10.800	8.640
SUB.08	27.826	27.826	0	1.577	26.249	0,40	10.500	2.625	2.100
SUB.10	68.167	68.167	2.217	3.737	62.213	0,46	28.618	6.221	5.724
Total	331.878	331.878	4.894	18.531	308.453		127.114	30.846	25.424

SUB	VP m ² c	RP-RU m ² c	T m ² C	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso	Nº hab
SUB.04	4.907	11.450	1.818	18.748	0,3687	28	127	115	6	119	9,4605	R-VP	345
SUB.05	7.188	16.772	2.662	27.461	0,3892	28	186	168	8	160	13,8575	R-VP	505
SUB.07	11.664	27.215	4.320	44.560	0,3892	28	302	273	14	259	22,4858	R-VP	820
SUB.08	2.835	6.615	1.050	10.830	0,3892	28	73	66	3	63	5,4653	R-VP	199
SUB.10	26.472	0	2.146	28.618	0,4288	30	186	138	7	131	14,4413	R-VP	559
Total	53.066	62.052	11.996	130.217			874	760	38	732	65,7104		2.428

117.2. Sector residencial en aplicación de sentencia judicial

1. Como consecuencia de la anulación del antiguo sector Z-09 por sentencia judicial se ha previsto un nuevo sector SUB.09 en el mismo ámbito que el anterior que se constituye como ZOU.09, y cuenta con las siguientes determinaciones:

- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Uso compatible residencial plurifamiliar de protección.
- Edificabilidad: 0,47 m²/m².
- Densidad residencial: 28 viviendas por hectárea, con un máximo de 354.
- Altura máxima de 3 plantas, con aprovechamiento bajo cubierta, equivalentes a 8,00 metros de altura al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 plantas con una altura máxima de 4,00 metros.
- Parcela mínima residencial unifamiliar: 150 m².

2. El resumen de este sector es el siguiente:

SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²	DEIS m ²	DC m ²
SUB.09	133.447	133.447	0	5.500	127.947	0,47	60.910	12.795	12.200	224	38.074
Total	133.447	133.447	0	5.500	127.947		60.910	12.795	12.200	224	38.074

SUB	VP m ² c	RP-RU m ² c	T m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso	Nº hab
SUB.09	0	58.410	2.500	63.831	0,4288	28	354	445	25	420	0	R	1.298
Total	0	58.410	2.500	63.831	0,4288		354	445	25	420	0		1.298

3. Debido a que este sector se encuentra construido en su totalidad, y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, en el desarrollo del mismo no será de aplicación el porcentaje marcado a los efectos de estas redes, ni de las ampliaciones de las mismas ya que están ejecutadas en la actualidad. Por este mismo motivo no se deberá repercutir a este sector costo por las ampliaciones de la estación depuradora ya que en la actualidad están las construcciones están conectadas a la red municipal.

4. Debido a que este sector se encuentra urbanizado se podrá mantener los anchos de las aceras existentes en la actualidad en el proceso de regularización del mismo, si bien se deberán efectuar las reparaciones oportunas en las mismas. En cualquier caso se deberán efectuar las medidas compensatorias a este respecto de mejora de los vados y de los itinerarios en las zonas verdes.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

117.3. Sectores residenciales sin subsanación de informes.

Corresponde con el anterior sector Z-11, que se encuentra urbanizado y construido, situado al sureste de la población, si bien no se puede justificar que se hayan subsanado las cuestiones requeridas en los informes de su tramitación y en particular la Evaluación Ambiental Preliminar y el informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, así como la autorización del Organismo de cuenca de acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo al tratarse de una actuación prevista en la zona de policía de cauces de dominio público y cuenta con el siguiente estado de tramitación:

- Fecha aprobación PAU: 20 de diciembre de 2006.

El resumen de la alternativa técnica aprobada es la siguiente:

- Superficie del ámbito: 128.445,10 m² o la existente en caso de ser menor.
- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad del ámbito: 0,3783 m²/m².
- Número de viviendas: 322.
- Superficie de zona verde: 14.744,00 m²s.
- Superficie dotacional equipamiento: 9.592,48 m²s.
- Superficie dotacional de infraestructuras: 483,39 m²s.
- Superficie de viales: 36.443,49 m²s.
- Superficie residencial: 62.351,74 m²s.
- Superficie construida: 46.763,80 m²c,

El resto de las determinaciones de la ordenanza de aplicación son las siguientes:

- Superficie mínima de parcela: 150 m²s.
- Edificabilidad neta por parcela: 0,75 m²c / m²s, más garaje y bajo cubierta.
- Dos plantas de altura máxima equivalentes a 7 metros de altura.
- Uso global residencial.
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar.
- Retranqueo de dos metros a fachada excepto el garaje.
- Retranqueo de dos metros al lindero lateral, salvo las viviendas adosadas.
- Frente mínimo de fachada de 6 metros.
- Tipología edificación aislada o pareada.
- Condiciones estéticas: Las generales del planeamiento.
- Densidad residencial: 26 viviendas por hectárea, con un máximo de 322.

El resumen de este sector es el siguiente:

SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²	DEIS m ²	DC m ²
SUB.11	128.445	128.445	0	4.830	123.615	0,3783	46.763	14.304	9.377	483	36.443
Total	128.445	128.445	0	4.830	123.615	0,3783	46.763	14.304	9.377	483	36.443

SUB	VP m ² c	RP-RU m ² c	T m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	% SG	Uso	Nº hab
SUB.11	0	46.764	0	49.102	0,4288	26	322	174	10	164	0	R	679
Total	0	46.764	0	49.102	0,4288	26	322	174	10	164	0	R	679

- Debido a que este sector se encuentra construido en su totalidad, y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, en el desarrollo del mismo no será de aplicación el porcentaje marcado a los efectos de estas redes, ni de las ampliaciones de las mismas ya que están ejecutadas en la actualidad. Por este mismo motivo no se deberá repercutir a este sector costo por las ampliaciones de la estación depuradora ya que en la actualidad están las construcciones están conectadas a la red municipal.
- Debido a que este sector se encuentra urbanizado se podrá mantener los anchos de las aceras existentes en la actualidad en el proceso de regularización del mismo, si bien se deberán efectuar las reparaciones oportunas en las mismas. En cualquier caso se deberán efectuar las medidas compensatorias a este respecto de mejora de los vados y de los itinerarios en las zonas verdes.

Artículo 118. Determinaciones de los sectores (OE)

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

1. En todos los sectores de suelo urbanizable del presente Plan de Ordenación Municipal se deberá entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, tal y como se ha indicado en la memoria justificativa. Las cesiones se calcularán sobre la edificabilidad lucrativa total del ámbito, y son las siguientes.

a) Sectores residenciales

Dado que no todos los sectores residenciales no cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia, respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

SECTORES RESIDENCIALES								
SUB	Superf. m2	Superficie const. m2	VP m2c	RP-RU m2c	T m2C	Ua	AT	% Cesión
SUB.04	50.847	18.175	4.907	11.450	1.818	18.748	0,3687	8,60
SUB.05	70.554	26.622	7.188	16.772	2.662	27.461	0,3892	9,14
SUB.07	114.484	43.199	11.664	27.215	4.320	44.560	0,3892	9,14
SUB.08	27.826	10.500	2.835	6.615	1.050	10.830	0,3892	9,14
SUB.09	133.447	60.910	0	58.410	2.500	63.831	0,4288	10,20
SUB.10	68.167	28.618	26.472	0	2.146	28.618	0,4288	10,20
SUB.11	128.445	46.763	0	46.764	0	49.102	0,4288	10,20
Total	593.770	234.787	53.066	167.226	14.496	243.150	0,4170	10,00

Esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

b) Sectores industriales

Dado que no todos los sectores industriales no cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia, respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

SECTORES INDUSTRIALES						
SUB	Superf. m2	Superficie const. m2	I m2c	Ua	AT	% Cesión
SUB.02	113.041	74.251	74.251	51.976	0,4598	9,89
SUB.06	32.603	22.297	22.297	15.608	0,4787	10,35
Total	145.644	96.548	96.548	67.584	0,4640	10,00

2. De acuerdo con el artículo 24.3 del TRLOTAU, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial prevista en los sectores de nueva urbanización con tres excepciones:

- En el sector SUB.09 no se establece vivienda de protección.
- En el sector SUB.11 no se establece vivienda de protección
- En el sector SUB.10, se establece que todas las viviendas sean de protección.

3. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para desarrollar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en las condiciones del presente POM, y a los artículos 31 y 68 del TRLOTAU y de acuerdo con lo determinado en la ficha del sector correspondiente.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones. En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

7. En aquellos sectores en los que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionalmente a cada uno de los ámbitos afectados.

Hay que entender que la segunda unidad entrega los terrenos al Ayuntamiento, como si de una ocupación directa se tratara, y que los aprovechamientos de estos, que están consignados en el propio POM, se materializan y harán efectivos con el desarrollo de la segunda unidad. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual será ejecutado por la primera unidad si bien el costo se repercutirá entre los propietarios de las dos unidades afectadas.

En cualquier caso también se podrá desarrollar este vial compartido con la oportuna redelimitación de los ámbitos de forma que el vial en su totalidad se incluya en la primera unidad a desarrollar, entendiendo que esta redelimitación no implica modificación del POM.

9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de los presentes sectores deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

13. El POM establece el porcentaje correspondiente a las cargas que debe asumir cada sector de suelo urbanizable, el cual se efectúa proporcionalmente a los aprovechamientos de los mismos, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

15. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en la TRLOTAU. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad.

16. En aquellos sectores que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de los mismos.

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

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

En este sentido, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo por el promotor, los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables en las actuaciones urbanísticas colindantes o próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer e instalar los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, a cargo de los promotores de dichas actuaciones.

18. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

19. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

20. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de los sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/186 de 11 de abril, modificados por el Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero).

21. Los sectores de uso industrial deberán prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal.

22. Antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle cada uno de los sectores, se deberá justificar de forma fehaciente la capacidad de suministro de agua y depuración, así como contar con informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha respecto al suministro de agua potable.

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

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

Uso	Coeficiente
Residencial Viv. Protegida	1,00
Residencial Plurifamiliar	1,05
Residencial Unifamiliar	1,05
Terciario Oficinas	1,00
Terciario Comercial	1,00
Terciario Hotelero	1,00
Industrial	0,70
Dotacional Privado	0,50

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Dotacional Público

0,00

2. En todos los sectores previstos en el Plan de Ordenación Municipal se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial. El porcentaje de uso comercial o la superficie construida máxima de uso terciario en cada uno de los sectores es:

SUB	% Terciario	m2c
SUB.04	10,00	-
SUB.05	10,00	-
SUB.07	10,00	-
SUB.08	10,00	-
SUB.09	-	2.500
SUB.10	7,50	-

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO

SECCION VII.1. CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

Artículo 120. Generalidades del suelo rústico (OE)

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

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

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen de protección.
- Ser merecedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por lo anterior por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el Plan de Ordenación Municipal, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental Preliminar.

Artículo 121. Categorías del suelo rústico (OE)

1. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

2. En este Plan de Ordenación Municipal dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se han previsto las siguientes categorías o subclasificaciones:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Suelo rústico no urbanizable de protección natural.
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural.
- Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística.
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

3. No se ha clasificado Suelo rústico no urbanizable de protección estructural debido a la inexistencia de ningún suelo que lo requiera.

4. 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.

5. 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.

6. Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este Plan de Ordenación Municipal lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

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

Artículo 122. Generalidades (OE)

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

Artículo 123. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con independencia de lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico los actos enumerados en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 1 del artículo 54 TRLOTAU:

1º. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta Ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.*
- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.*
- c) Los vallados y cerramientos de parcelas.*
- d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).*
- e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.*

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- f) *La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.*

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

- a) *Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.*
- b) *Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.*

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

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los mismos actos enumerados en el apartado 1, de acuerdo con el artículo 61 TRLOTAU, tras atribuirse la calificación urbanística correspondiente a los terrenos.

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

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

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

7. En función de lo establecido en el artículo 9 del RSRLLOTAU, no se establecen actos que estén prohibidos en este suelo rústico de reserva. Los usos prohibidos serán los que resulten de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

8. Los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva serán los marcados en el artículo 11 del RSRLLOTAU. En este suelo podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en el citado Reglamento, los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociadas, citadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del citado artículo 11.

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

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

- a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- 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 (5) metros a linderos y diez (10) metros al eje de caminos o vías de acceso.
 - j) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
 - k) Cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
 - l) Asegurar la preservación del carácter rural de este suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
 - m) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

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

1. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. En tal sentido se incluye un resumen para la aplicación de tal Orden:

Uso	Superficie mínima m2		Ocupación %		Observaciones
	SRR	SRNUP	SRR	SRNUP	
SECTOR PRIMARIO 1	10.000	15.000	10	10	Observación 1
SECTOR PRIMARIO 2	15.000	20.000	10	10	Observación 2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.000	30.000	2	2	
RESIDENCIAL VINCULADO	10.000	15.000	2	2	Observación 3
INFRAESTRUCTURA PUBLICA			-	-	Observación 4
INDUSTRIAL 1	30.000	30.000	10	10	Más de 5.000 Hab.
INDUSTRIAL 2	20.000	20.000	10	10	Menos de 5.000 Hab
TALLERES VEHICULOS	15.000	15.000	10	10	
USO COMERCIAL	20.000	20.000	2	2	
USO ARTESANAL	10.000	10.000	5	5	
HOTELERO MENOS 750 M2c	10.000	10.000	7,50	7,50	Observación 5
MAYOR 750 M2c	30.000	30.000	5	5	Más de 5.000 Hab.
	20.000	20.000	5	5	Menos de 5.000 Hab
TURISMO RURAL	10.000	10.000	10	10	Observación 9
CAMPAMENTOS	15.000	15.000	2	2	Observación 10
RECREATIVOS	15.000	15.000	5	5	Ocio/deporte
DOTACION EQUIPO PRIVADO					Observación 6
	15.000	15.000	10	10	Observación 7
SUBESTACION <132 Kv					Observación 8
SUBESTACION >132 Kv	15.000	15.000			
m2: Metros cuadrado de superficie de terreno. M2c: Metro cuadrado construido Hab: Habitantes del municipio Kv: Kilovoltios SRR: suelo rústico de reserva. SRNUP: suelo rústico no urbanizable de protección					

Observaciones:

1. Se aplicará el apartado 1 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y psicifactorias.
2. Se aplicará el apartado 2 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 - Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.
3. Se aplicará en el caso de viviendas familiares aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de dicha Orden.
4. Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda. La superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda según lo estipulado por su legislación específica.
5. Estas superficies se permiten únicamente cuando los acabados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 9.
6. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los casos recogidos en el apartado 1 del artículo 11 (elementos pertenecientes al ciclo hidráulico; elementos pertenecientes al sistema energético; elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones; elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos; elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes; servicios integrados en áreas de servicio de carreteras; y estaciones aisladas de suministro de carburantes).
7. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11.
8. Se aplicará el artículo 11.2 de dicha Orden en el que se deberá justificar un retranqueo de 12 metros desde todos los linderos de la finca a cualquier elemento de la instalación.
9. Turismo rural se refiere a los establecimientos regulados por el Decreto 93/2006 de 11 de julio de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural de Catilla-La Mancha, o que sean clasificados como tales en otra normativa autonómica vigente.
10. Se refiere a los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten clasificados en otra normativa autonómica vigente.

2. Podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 3 de dicha Orden:

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

- a) *Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.*
- b) *Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.*
- c) *Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.*
- d) *Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.*

3. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 23 del RSLTAU:

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

4. De acuerdo con el apartado 1 del artículo 7 de la citada Orden, para las actividades extractivas y mineras, se establece una superficie mínima de 10.000 m². Además esta superficie será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación sectorial de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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. 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. A estos efectos no se considerarán como edificación las construcciones mediante estructuras provisionales.

4. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero.

5. Las distancias mínimas para el emplazamiento de las explotaciones ganaderas o núcleos zoológicos, con respecto a los núcleos de población, suelos urbanos y urbanizables deberán cumplir con la legislación sectorial correspondiente. Con carácter subsidiario y hasta que se apruebe una normativa específica en Castilla-La Mancha será la siguiente:

- Distancia mínima para explotaciones porcinas. La establecida en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas (BOE 8.03.2000)
- Las explotaciones ganaderas de nueva creación o ampliaciones de las ya existentes deberán respetar la distancia sanitaria requerida normativamente según las especies, respecto de otras explotaciones ganaderas, así como a establecimientos, instalaciones, poblaciones, carreteras y caminos que puedan constituir fuente de contagio, debiendo ser siempre superior a 250 metros.

No será de aplicación en explotaciones de autoconsumo ni en explotaciones ganaderas de capacidad reducida de equino ni para las explotaciones de autoconsumo.

6. No se considerará explotación ganadera la correspondiente al autoconsumo familiar con los siguientes requisitos:

- Porcino: 5 cerdos de cebo al año.
- Avicultura de carne: 210 kilogramos al año.
- Avicultura de puesta: 0,1 UGM al año.
- Ovina, caprina: 4 animales adultos o 12 animales de cebo.
- Explotación cunícula: 5 hembras reproductoras.
- Explotación apícola: 15 colmenas.
- En explotaciones con varias especies no se podrán superar 1,50 UGM.

7. El número de animales a partir del cual se deberá inscribir un núcleo zoológico será:

- Perros: 5 adultos.
- Gatos: 5 adultos.
- Conejos, cobayas, etc: 10 adultos.
- Mamíferos de especies exóticas: 6.
- Reptiles de especies exóticas: 6.
- Aves de gran tamaño (psitácidas, de cetrería, etc): 6.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Aves de tamaño medio (tórtolas, cotorras, cacatúas, etc): 20.
- Aves de tamaño pequeño (canarios, periquitos, etc): 50.
- Animales pertenecientes a la fauna silvestre, autóctona o alóctona que por sus características puedan suponer un peligro o riesgo sanitario: 1.

Artículo 127. Actividades industriales, terciarias o dotacionales equipamiento (OE).

1. La instalación de las actividades industriales y terciarias y las dotaciones de equipamiento de uso privado, en suelo rústico podrán autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU.

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

2. De acuerdo con el apartado 4.a) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos industriales son:

- *Actividades extractivas y mineras, entendiendo por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.*
- *Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*
- *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y que no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.*

3. De acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos terciarios son:

- *Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*
- *Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.*
- *Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.*

3. De acuerdo con el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos dotacionales de equipamiento son:

- *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*
- *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.*
- *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
- *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
- *Elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*
- *Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.*
- *Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*
- *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*
- *Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.*

4. Con carácter general se permiten en este tipo de suelo los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 128. Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).

1. Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

Artículo 129. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).

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

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

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

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá demostrarse la relación funcional existente, y construirse dentro de la finca. 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. 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.

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

Artículo 130. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE)

1. 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.

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

SECCION VII.3. CONDICIONES PARTICULARES EN EL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 131. Actuaciones generales admisibles en suelo rústico de protección (OE).

1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la TRLOTAU, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente el Decreto 73/90 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

ejecución de la Ley 2/1.988 de 31 de mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales, así como la vigente Ley de Evaluación Ambiental, el Reglamento y los Decretos que la desarrollan.

En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente la legislación sectorial de Protección del Medio Ambiente y concordantes.

2. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han clasificado varias zonas de especial protección debido a los valores ambientales propios del municipio que deben ser tenidos en cuenta, tal y como se recogen en el informe de Sostenibilidad Ambiental. Tales zonas corresponden con las siguientes valores corresponden con las que se detallan en el plano correspondiente y son las siguientes:

- a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluye las zonas sensibles detalladas en la memoria informativa y según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o suelos urbanizables.
- c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio y se detallan en el plano correspondiente.
- d) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas afectadas por la carta arqueológica que se califican como zonas de protección o zonas de prevención en la misma.
- e) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las carreteras y caminos en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.
- f) Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (SRNUPP). Se incluye en este tipo de suelo las zonas vacantes en el margen del río Guadarrama, para evitar cualquier actividad o uso contrario a la medio natural existente.

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 no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

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

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

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

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

8. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, y que están recogidas en el artículo 124 de estas normas.

9. Con carácter general se permiten en todos los suelos protegidos, salvo en los suelos de protección natural y paisajística, los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

cualquiera de sus modalidades, siempre que, de acuerdo con el artículo 12 RSRLTAU, se justifique que los mismos no alteran la conservación de las características y valores del régimen de especial protección que sea de aplicación, y cuenten con la autorización ambiental correspondiente.

10. Las actuaciones en suelo rústico de protección no podrán contravenir lo que establezcan los planes de gestión de los espacios Natura 2000.

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

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia, que aparecen marcados en el plano de ordenación estructural y que son los siguientes:

a) Montes públicos.

- Prado de Arriba (monte público TO-70 situado al noroeste del municipio con 24,15 Ha.

b) Hábitats prioritarios de interés comunitario.

- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea*.

c) Hábitats no prioritarios de interés comunitario

- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de *Molinion-Holoschoenion*.
- Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus roundifolia*.
- Bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

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

Asimismo se prohíbe cualquier construcción, uso, actividad o acción que suponga una alteración negativa a los citados hábitats, de acuerdo con el artículo 94 de la Ley 9/1999, salvo autorización de la consejería competente, la cual podrá otorgarse en atención a unos intereses de superior orden, siempre que no exista ninguna otra alternativa viable.

3. Cualquier actuación derivada del Plan de Ordenación Municipal que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

Las actuaciones en el Monte de Utilidad Pública requerirán la autorización expresa de la administración forestal de la Consejería de Agricultura, a través de los actuales Servicios Periféricos de la misma

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

- Usos vinculados al sector primario.
- Uso forestal y cinegético.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.
- Uso dotacional público o privado asociados al recurso natural objeto de la protección.
- Uso terciario vinculado al turismo rural.

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

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

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- El uso de captación de energía solar en todas sus modalidades.
- Uso terciario comercial o recreativo.

El uso de actividades extractiva estará condicionado al mantenimiento específico de las condiciones de esta categoría de suelo, que se deberá verificar en cada caso por parte de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

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

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres (3) metros al alero ni cinco (5) a la cumbre, y deberán tener carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas y de teja.
- Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán ser encaladas.
- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.
- Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
- Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

9. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo la Consejería se restringirá al máximo las construcciones, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto integro al medio ambiente.

Por este motivo cualquier uso deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
 - Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
 - Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
 - Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
 - Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas.2008.

Artículo 133. Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE).

1. En el presente Plan de Ordenación existe una zona clasificada con protección paisajística que corresponde con varias zonas existente en el municipio.

2. En el suelo de protección paisajística calificado en el presente Plan de Ordenación Municipal, se permiten los siguientes usos:

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

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

- Uso industrial
- El uso de captación de energía solar en todas sus modalidades.
- Uso terciario comercial o recreativo.

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

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres metros y medio al alero ni seis metros a la cumbre, y deberán tener carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones residenciales deberán ser a dos aguas y de teja.
- Las cubiertas de las construcciones agrícolas deberán ser a dos aguas y no podrán ser de fibrocemento ni de elementos reflectantes o de colores estridentes. Se permiten las chapas en color marrón mate.
- Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán estar encaladas o enfoscadas en color ocre o blanco.
- Queda prohibida la urbanización con firmes rígidos en los caminos de acceso, que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.
- Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
- Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

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

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

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio, descritas en memoria y en los planos del Plan de Ordenación Municipal y que son:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Vereda de la Calzadilla. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Discurre en paralelo al río Guadarrama, en su margen derecho en sentido norte-sur, y cuenta con una longitud de 5.694 metros aproximadamente.
- Vereda de Palomeque y Lominchar. Con un ancho legal de 25 varas, equivalentes a 20,89 metros. Situado en el lindero este del municipio, junto a la desembocadura del arroyo de Vaquerizo, comunica el río Guadarrama con Lominchar. En el municipio de Chozas de Canales su presencia es prácticamente nula, con 20 metros de longitud aproximadamente. Esta vía pecuaria se divide en dos en el margen izquierdo del Guadarrama, hacia cada uno de los municipios citados.

2. En estas zonas será de aplicación la Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

3. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más cinco (5) metros a cada lado de estas. Se prohíbe cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

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

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

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

7. En las unidades y sectores afectados por las citadas vías pecuarias se deberá mantener la continuidad de las vías, debiéndose solicitar la autorización correspondiente para el desarrollo de las mismas en la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

Artículo 135. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de protección que corresponden con los marcados en el plano correspondiente como tales. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de Abril por el se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).

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

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen de acuerdo con lo reseñado anteriormente.

3. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente Plan de Ordenación Municipal, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo. Cualquier uso a ubicar deberá ser autorizado por la administración competente en la protección de este suelo y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

- Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los cien (100) metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta quinientos (500) años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
- Las redes de saneamiento tendra tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación e los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.
- En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de anchura, según el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirán la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementaras a las recogidas en la previa autorización de vertido.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.
- Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.
- Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

6. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo la Consejería se restringirán al máximo la construcciones de viviendas unifamiliares, actividades de ocio, recreativas e industriales, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto integro al medio ambiente.

Las autorizaciones de construcciones y usos deben adecuarse a las limitaciones que establece el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en zonas de flujo preferente y zonas inundables.

Por este motivo cualquier uso residencial, industrial, terciario o recreativo deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.
- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
 - Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
 - Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
 - Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
 - Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas.2008.

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

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios de carácter cultural, arqueológico preferentemente y que son las siguientes:

Ámbito	Denominación	Polígono	Parcelas
A.4	Las Monjas	005	09, 12, 13 y 43

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

A.5	Fuente Casco-Las Castañeras	006	03, 04, 05, 06, 12 y 13
		018	132, 149, 150, 151, 152 y 153
		019	24, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 (a+b+d+g+h), 102, 103, 106, 107, 108, 109, 112 y 116

Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio a través de sus órganos correspondientes.

2. 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 de 1986 por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Título IV de la Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13.06.1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo (BOE 18.05.2007).

3. 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, aspecto a determinar por la consejería competente en materia de patrimonio.
- Uso dotacional de carácter cultural.
- Uso terciario hotelero y hostelero.
- Uso residencial unifamiliar de carácter aislado.
- Uso residencial vinculado a la rehabilitación de las construcciones existentes.

4. En el suelo de protección cultural calificado en el presente Plan de Ordenación Municipal, se prohíben los siguientes usos:

- Uso industrial
- Uso terciario comercial o recreativo.

5. 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.

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

7. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha, debiéndose aplicar de forma preventiva en las zonas de protección arqueológica recogidas en el documento de Protección que figura como anexo de estas normas urbanísticas.

Artículo 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: 137.1. Carreteras (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.

Se realiza la reserva de suelo, con la clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En aquellos casos en que dichos terrenos si formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, se califican como sistemas generales de infraestructuras. La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

2. En estas infraestructuras viarias es de aplicación la legislación correspondiente en su ámbito competencial:

a) Carreteras estatales. No existen en el municipio.

b) Carreteras autonómicas y provinciales.

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:
 - Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).
- Decreto 25/2015 de 7 de mayo por el que se actualiza el catálogo de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. En la **carretera provincial TO-1927**, que cruza el municipio, es de aplicación la legislación anterior. Conforme al capítulo IV de la citada ley, a ambos lados de las carreteras se han de restringir, en las zonas definidas, determinadas obras y actividades.

En esta carretera se tendrán en cuenta las siguientes zonas de dominio público y de servidumbre, según los siguientes artículos de la citada ley de carreteras:

- Apartado 1 del artículo 23: *Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.*
- Apartado 1 del artículo 25: *La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*
- Apartado 1 del artículo 26: *La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*
- Apartado 1 del artículo 27: *A Ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en las carreteras de la red básica, y de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.*
- Apartado 5 del artículo 27: *Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.*

4. Las restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la Ley citada y se resumen en los siguientes:

a) En la zona de dominio público de la carretera:

2. *En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.*

3. *La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.*

b) En la zona de servidumbre de la carretera:

2. *La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.*

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

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

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.

3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

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

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

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

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 47 del Real Decreto 1/2015 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla-La Mancha:

3. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y protección se superpongan, en función de que se midan desde un vial u otro, prevalece la condición de zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de protección, cualquiera que sea la vía o elemento determinante de la medida.

La línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, de modo que, en todo caso, las actividades delante de la línea edificación estén sujetas a la autorización de la Administración titular de la carretera. En cumplimiento de lo anterior, se extenderá la zona de protección hasta la línea de edificación, cuando sea necesario.

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

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

g) Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos:

Artículo 28

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Artículo 29

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Asimismo se deberá tener en cuenta lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, indicándose que la administración autonómica podrá limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Evidentemente las conexiones viarias a las carreteras serán a cargo de los futuros desarrollos, aspecto que se deberá valorar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora, adscribiéndose su financiación a los diferentes ámbitos.

Por tanto se cumplir lo siguiente:

- La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras.
- Corresponde a la administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la reordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la administración haya de pagar por ello indemnización alguna.
- La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

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

- Accesos de carretera
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección
- Construcción de vallado
- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

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

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

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

5. En la zona de la travesía se mantendrán los actuales criterios en lo referente a la línea de edificación, al tratarse de suelo urbano.

137.2. Caminos públicos (OE).

1. El Ayuntamiento deberá realizar un inventario de caminos públicos en el marco de una ordenanza municipal. No obstante existen diversos caminos que si se han podido identificar, por su uso habitual y reconocido y se han recogido en el POM, clasificándolos como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

2. Los caminos públicos del municipio se consideran bienes de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada. Todos los caminos públicos del municipio quedan clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

3. Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- La anchura de todos los caminos públicos es establece en un mínimo de seis (6) metros, si bien la futura ordenanza podrá verificar tal anchura en el momento de su redacción.
- Queda fijada a ambos lados del camino de dominio público la línea de edificación a una distancia de diez (10) metros, a contar desde el eje de los mismos.
- La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos.
- Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

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

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991), modificada por:
 - Ley 7/2002 de 9 de mayo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 16, 18, 20 20 bis y disposición transitoria (BOE 16.07.2002).
 - Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, de Modificación de la Ley 9/1990 en los artículos 23, 25 y 27 (DOCM 25.05.2009).
 - Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los artículos 23.1, 25.1 y 27.5 de la Ley 9/1990 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 1/2015, de 02/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos (DOCM 27.01.2015).

Artículo 138. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).

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

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

- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008 por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en línea eléctricas de alta tensión y sus instalaciones complementarias ITC-LAT.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09. (BOE 19.03.2008).
- Real Decreto 337/2014 de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Complementarias ITC-RAT 01 a 23 (BOE 09.06.2014).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

- No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m² y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m² y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
- Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.
- En este sentido no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$ en metros, con un mínimo de 5 metros, y en la que D_{el} se obtiene de la siguiente tabla en función de la tensión más elevada de la línea:

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

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

5. En las líneas aéreas de energía eléctrica se ha previsto una banda de protección de veinticinco (25) metros a cada lado como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.

6. De acuerdo con el artículo 162.3 del Real Decreto 1955/2000 queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Asimismo para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas se debe solicitar a la Red Eléctrica de España informe relativo a la zona de influencia entre los apoyos afectados.

Artículo 139. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).

1. Se establece una banda de protección de tres (3) metros a cada lado y a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento o drenaje. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de Abril por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).

- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8.07.2002).

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

2. En este suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica citada:

- Usos vinculados al sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.
- Uso forestal y cinegético.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.
- Uso dotacional público o privado.

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

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

4. 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.

5. 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.

Artículo 140. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).

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

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

Artículo 141. La unidad mínima de cultivo (OE).

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

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

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

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

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

Artículo 142. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

En el sentido de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 10.b) del Reglamento de suelo rústico, se entiende por núcleo de población:

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

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

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

4. 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 143. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).

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

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

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

Únicamente se admiten superficies inferiores a la UMC cuando se trate de la ejecución de actividades de entretenimiento o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

6. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando, además de concurrir los requisitos del párrafo primero del artículo 10.b).1) del Reglamento de Suelo Rústico se dé cualquiera de estos supuestos:

- Se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable cuando este cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado, salvo en los supuestos establecidos en el artículo 10.b). 2) del citado reglamento.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, en un círculo de ciento cincuenta (150) metros de radio, con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, sin que a tal efecto se computen aquellas construcciones en situación de ruina legalmente declarada.

SECCION VII.6. CONDICIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO DE RESERVA

Artículo 144. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico (OE).

1. De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución y en aplicación del artículo 9.g) del Reglamento de Suelo Rústico en el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico, será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa establecida en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 y apartado 7 del artículo 64 del TRLOTAU, así como en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico. En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.
- La consulta previa, con independencia de ajustarse a los artículos mencionados anteriormente, deberá justificar los siguientes aspectos básicos:
 - Mantenimiento del modelo territorial previsto en el POM, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto.
 - Mantenimiento del programa de desarrollo previsto en el POM.

2. En la solicitud de consulta previa, de acuerdo con el artículo 36.2. RSRLTAU, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

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

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

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

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

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

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

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del RSRLTAU, al menos, los siguientes informes:

a) De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.

c) De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

4. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Previamente a dicha resolución plenaria se deberá haber producido la correspondiente información pública de acuerdo con el artículo 36.4 RSRLTAU.

5. En el caso de que la resolución sea favorable, de acuerdo con el artículo 36.4 del RSRLTAU, ésta deberá:

a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

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

Artículo 145. Los Proyectos de Urbanización (OE).

1. Son los proyectos definidos en el artículo 111 RLTAU, y que se desarrollan el artículo 98 RLTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente Plan de Ordenación Municipal o de los planes que lo desarrollen.

2. Pueden ser de los siguientes tipos a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

- a) Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.
- b) Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

3. Como norma general las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, y nunca en las unidades exteriores del casco urbano, se realizarán como proyectos de obra ordinaria (POPO) y proyectos de urbanización simplificados.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios interesados en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de las unidades de actuación. En el caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, aquél podrá proceder a la obtención del mismo a través de los mecanismos de gestión establecidos en el RLTAU.

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

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

establecido en el TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del Plan de Ordenación Municipal.

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 Plan de Ordenación Municipal, ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

6. Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, debiendo cumplir expresamente con la siguiente legislación:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).

7. Dado que en el municipio existen ámbitos que deben ser regularizados, con el fin de cumplir con sentencias judiciales o para corregir las deficiencias de las obras de urbanización realizadas con anterioridad, las condiciones que se establecen en este capítulo en cuanto a dimensiones y calidades de acabados se entenderán que están condicionados a la necesidad de la regularización buscada. Por este motivo se podrán proponer soluciones alternativas a este respecto siempre que el resultado final sea compatible con el uso y disfrute de los vecinos, ni se reduzcan los niveles de seguridad ni habitabilidad de los mismos.

Artículo 146. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

2. Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los siguientes:

- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de parcelación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- 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 147. Tramitación y documentación de los proyectos de urbanización (OE).

1. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de TRLOTAU, y los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

Las dimensiones y características básicas de calidad de los mismos se establecen en los artículos siguientes de las presentes normas.

2. La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 TRLOTAU, 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.

Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos competentes. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud.

3. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para una zona unidad de actuación o sector correspondiente, en cumplimiento del presente POM o de los planes que lo desarrollen. Contendrá, según el artículo 100 RPLOTAU:

- 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.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- h) Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.
- i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

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

5. Los proyectos de urbanización deberán justificar documentalmente el cumplimiento de la normativa en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal.

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

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

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

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

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

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

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

c) Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo de diez (10) metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada. Estas calles deberán ejecutarse en todas las nuevas unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable programado. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el RPLOTAU y en materia de accesibilidad.

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

3. Dentro de las condiciones de aplicación de la red viaria se detallan las siguientes secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM, haciendo constar que dentro de los anchos de la calzada de las tablas deberán estar las bandas de aparcamiento correspondientes.

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

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

b) Vías Públicas rodadas en zona industrial.

Vías públicas rodadas en zona industrial		
Tipo de elemento	metros	observaciones
Vías acceso a parcelas	12,00	Calzada mínima de 8,00 metros.
Vías principales	18,00	Y sobre caminos existentes
Acera mínima	2,00	
Chañanes	3,00	En calles de más de 14,00 metros de anchura

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

c) Vías públicas peatonales.

Se establece un ancho mínimo en estas vías de cuatro (4,00) metros de ancho.

Artículo 149. Condiciones de diseño y ejecución de las obras de pavimentación (OD)

1. En relación con la pavimentación de la unidad o zona a desarrollar, se describirán los siguientes aspectos:

- Tipos de suelo.
- Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.
- Tipos de firmes y características de los mismos.
- Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Tipos de suelo y su orografía.
- Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.
- Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos
- Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
- Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.
- Justificación del cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionado con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.

c) Planos.

- Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de metro en metro y contendrá los límites del polígono objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.
- Planta general del sistema viario. En el que se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
- Claves del replanteo. Donde se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.
- Movimiento de tierras. En el que se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierra en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.
- Perfiles longitudinales de las vías. Donde se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose las pendientes de las vías, las alineaciones horizontales, las cotas del terreno, las rasantes rojas, y la situación de las fábricas.
- Perfiles transversales del viario. Donde se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.
- Secciones transversales tipo. En las que se indicarán las secciones tipo de los viales con expresión de los anchos de la calzada y de las aceras, situación de los drenajes, y tipos de firmes en calzada y aceras.
- Detalles. Donde se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo.
- Detalles de accesibilidad en los que se justifique el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- Obras de fábrica. Donde se definirán esta clase de obras con expresión de las dimensiones y la ubicación de los elementos estructurales.
- Señalización. Donde se reflejará la disposición de las señales de circulación, verticales y horizontales, así como la nomenclatura de las calles.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

4. La red viaria se integrará en una malla general de forma que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

- a) La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será doscientos (200) metros, por lo tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- b) La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien (100) metros. Se podrá contabilizar, a estos efectos, las vías rodadas y las zonas verdes.
- c) La longitud máxima de los fondos de saco será cincuenta (50) metros.
- d) El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros.
- e) La anchura y altura de paso mínimas, y la pendiente máxima de las vías públicas se ajustará al Código de Accesibilidad vigente y la Orden VIV/561/2010.

5. La calzada estará constituida por un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:

- Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince (15) centímetros.
- Base de grava-cemento u hormigón de quince (15) centímetros de espesor, en zonas residenciales y de veinte (20) centímetros en las zonas industriales.
- Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros en zonas residenciales y de ocho (8) centímetros en las zonas industriales.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante. Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

6. Las aceras, que deberán tener un ancho mínimo de ciento ochenta (180) centímetros, estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m³) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de *cuatro pastillas*, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

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

7. Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg/cm² cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

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

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

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

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

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.
- En desarrollos industriales se preverá un mínimo de 20 m³ por hectárea neta de uso industrial y día, si bien tal dotación se podrá reducir cuando se justifique en el caso de actuaciones logísticas o de conjuntos similares, hasta 3 m³ por hectárea.
- Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- 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 y con salidas de setenta (70) mm. Que tienen la rosca de conexión normalizada según norma UNE-EN-23405, UNE-EN-23406 ó UNE-EN-23407.
- Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) metros lineales de vía pública. La salida de la red de riego al exterior se debe hacer con conexiones tipo Barcelona (UNE-EN-23405-6-7) para normalizar todas las salidas y posibilitar el uso generalizado con una misma rosca, tanto para las tareas de riego como en el caso de usar la red de riego para abastecimiento en caso de incendio.

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

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

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

Se deberá dotar a las nuevas unidades con hidrantes contraincendios, que podrán estar conectados a la red de abastecimiento.

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

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

4. Las válvulas se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

5. Las tomas domiciliarias se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento. Las tomas domiciliarias se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición.

En el caso de ejecución de actuaciones urbanizadoras las arquetas deberán ejecutarse con las correspondientes obras de urbanización.

6. El proyecto de abastecimiento de agua deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Tipos y calidades de los materiales.
- Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.
- Sistema de depuración bacteriológica.
- Tipo de red de distribución elegido de abastecimiento de agua.
- Tipo de red de riego elegida.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

- Plano general de las redes. Se detallarán los puntos de acometida o de abastecimiento de la red con indicación del diámetro de las tuberías en cada tramo. Se representarán los elementos constitutivos de la red tales como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a la red de riego, en su caso.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.
- Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.
- Red de riego. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.
- Red de hidrantes. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 151. Diseño y ejecución de las obras de saneamiento y depuración de aguas (OD)

1. Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a 15 viviendas por hectáreas, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red de saneamiento, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: entre 0,50 y 3,00 metros por segundo.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 metros.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.

2. Los proyectos de la red de aguas residuales estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El cálculo de la red se efectuará considerando el 80% del caudal previsto para la red de abastecimiento de agua.
- Para las aguas pluviales se considerará como mínimo 30 litros/seg./hab.
- La velocidad de agua a sección llena estará entre medio (1/2) y tres (3,00) metros por segundo.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de cincuenta (50) metros.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de sesenta (60) centímetros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de cincuenta (50) centímetros y la profundidad mínima será de ciento cincuenta (150) centímetros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.
- Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1,50% se deberán colocar cámaras de descarga en la cabecera de la red.
- Las cámaras de descarga automática deberán tener como mínimo una capacidad de medio (1/2) metro cúbico para tuberías alcantarillas de treinta (30) centímetros de diámetro, y de un metro cúbico para el resto.
- Todas las acometidas verterán sus aguas a pozos de registro de los colectores generales.
- Se debe evitar el desvío del drenaje natural del terreno por las obras de urbanización, justificando y dimensionando las obras de drenaje tanto superficial como subterráneo que sean necesarias para evitar la erosión del terreno e inundaciones.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

3. Las aguas fecales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En la red de aguas de saneamiento se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano o urbanizable.

4. Los colectores de las redes de saneamiento serán de sección tubular de hormigón centrifugado de carga mínima 90 KN/m².

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

5. Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general.

6. Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

7. Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo, de un pie de espesor bruñidos interiormente con mortero de cemento, o prefabricados de hormigón.
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

8. Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

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

10. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

b) Anexos de la Memoria.

- Características del Proyecto, de origen técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Planta general de la red de alcantarillado. Se detallará el trazado de las redes de saneamiento con indicación de la sección de los tramos, representando los pozos de registro, las cámaras de descarga, sumideros y elementos análogos.
- Perfiles longitudinales. Se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.
- Planos de detalles. Se reflejarán las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.
- Acometida. Se señalará el punto de acometida a la red municipal. En el caso de colector exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos del punto de conexión.
- Obras accesorias. Se representarán gráficamente todas las obras que sean precisas, como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y otras similares.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 152. Diseño y ejecución de las obras de energía eléctrica en media y baja tensión OD)

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrónico de baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto) en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

A falta de otra reglamentación que sea de obligado cumplimiento relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que se establecen en la Norma Tecnológica correspondiente.

Las redes de distribución de energía eléctrica en todo el ámbito del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización, serán subterráneas. En las urbanizaciones que no satisfarán esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.1. Se deberá prever en el Proyecto de Urbanización, en su caso, las redes de media y de baja tensión necesarias para abastecer a la totalidad de los terrenos necesarios.

2. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al terreno.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.
- Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

- Planta general de la red de media tensión. Se detallarán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.

- Planta general de la red de baja tensión. Donde se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.
- Detalles de la red de media tensión. Se detallarán las cajas terminales y de empalme y los tipos de zanjas de la red subterránea. En caso necesario se detallarán los tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos.
- Detalles de la red de baja tensión. Donde figurarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida.
- Detalles de los centros de transformación. Donde se detallarán los centros de transformación, especificando sus dimensiones, la cimentación, soleras, muros, tabiques, cubiertas y el resto de elementos necesarios para su definición.
- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se detallará la sección tipo de la zanja de energía eléctrica, indicándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos.

d) Presupuesto.

- Mediciones.
- Presupuesto general.

3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto), y en las Instrucciones Técnicas correspondientes, efectuando la previsión de las potencias de vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas, usos terciarios y dotaciones.

En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales:

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente simultaneidad	1,00	0.95	0.85	0.80	0.80	0.75	0.70

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente simultaneidad	1,00	1,00	0.95	0.95	0.90	0.90	0,90

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

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

- d) Se ubicará en terrenos de uso común.
- e) El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.
- f) 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.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Las paredes están fabricadas también de hormigón armado con mallazo de acero y vibrado. Los acoplamientos entre sí se realizan por medio de tornillos, pudiéndose desmontar cuando convenga. Los marcos de puertas y rejillas de ventilación son de chapa galvanizada unidos al mallazo. La terminación exterior es de revoco de pintura o de canto rodado visto. Los suelos y techos son también de hormigón vibrado de gran resistencia mecánica, la celda del transformador, para soportar la máquina, tiene un bastidor de chapa galvanizada plegada, al que se suelda el mallazo.

Se tomarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del centro. Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres (3) metros de la puerta de entrada y separados más de tres (3) m. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) mm². El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

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

Artículo 153. Diseño y ejecución de las obras del alumbrado público (OD)

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia; y larga vida y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como *adecuadas para conductores* y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a dos (2) metros, excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los Municipios en que se hallan enclavadas.

2. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria.
 - Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.
 - Niveles de alumbrado adoptados.
 - Explotación y conservación de las obras.
- b) Anexos a la Memoria.
- Características del proyecto de orden técnico y económico.
 - Cálculos justificativos.
- c) Planos.
- Plano general de la red de alumbrado público.- Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se graficarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000, en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.
 - Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.
- d) Presupuesto.
- Mediciones y presupuesto general.
3. Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 agosto 2002.
 - Instrucciones complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
 - Normas de la Compañía suministradora de electricidad.
 - Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).
 - Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.
 - Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.
 - Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978. Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior, y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.
 - Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).

4. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a ocho (8) metros. En las calles de mayor anchura se deberán instalar báculos.

En el casco antiguo tanto las farolas como las citadas palomillas deberán ser preferentemente de hierro fundido, según el modelo que homologue el Ayuntamiento.

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

6. En el resto del suelo urbano se podrá emplear otro tipo y modelo de báculo a emplear de acuerdo con el nivel de iluminación, ancho de calle y situación de la vía pública.

Estas columnas o báculos, que se instalen en el exterior del casco histórico podrán ser de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres (3) milímetros y de ocho (8) milímetros en la base. La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros; entre seis y siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho; y de nueve (9,00) metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.

7. Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20, 324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UNE-20, 314).

El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean para tráfico rodado o peatonal.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20.152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

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

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

Altura m	Dado cimen. m	Longitud pernios m	Diámetro pernios "	Huecos placa mm
4 - 5	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
7	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40
9	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40

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

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

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

10. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

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

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado. Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

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

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

11. Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

secciones de los conductores, sea mínimo. El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

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

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

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

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

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

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

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

1. Se deberá cumplir con la siguiente normativa

a) De ámbito nacional:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).
- Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

b) De ámbito regional

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

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

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

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

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

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

3. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán seguir las normas particulares de las compañías suministradoras de estos servicios en cuanto a las determinaciones de su competencia, siempre que no se opongan a los artículos de esta ordenanza.

4. No se requerirá licencia previa de actividad y funcionamiento para las instalaciones radioeléctricas o estaciones utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, salvo las siguientes excepciones:

- Que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- Que se pretendan instalar mediante uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.
- Ocupen una superficie mayor a 300 m², computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación.
- Instalaciones de nueva construcción con impacto en espacios naturales protegidos.

5. Se deberá cumplir con la Orden ITC/3538/2008 de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas (BOE 06.12.2008).

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

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

6. Los proyectos de urbanización deberán recoger la necesidad de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito que se trate.

En el acceso las infraestructuras deberán preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en las condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes.

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

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

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

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

Las administraciones públicas contribuirán a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas así como la obtención de un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

7. De acuerdo con la legislación vigente se deberá garantizar en cualquier documento de ordenación y urbanización la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial que se trate.

En el acceso a las infraestructuras deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. Además se deberá tener en cuenta la posibilidad de prever canalizaciones suficientes para futuros operadores interesados en dar servicio.

Por tanto, en los instrumentos de planificación urbanística, no deberán aparecer ni referencias a un operador de telecomunicaciones, ni alusiones a normativa de carácter interno utilizada por alguno de ellos.

8. Las redes de telecomunicaciones en cualquier ámbito clasificado como suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada deberán ser subterráneas. Dentro del suelo urbano las compañías suministradoras de energía deberán establecer un plan o programa de actuación para la eliminación del cableado aéreo existente. Dentro del suelo urbanizable los urbanizadores de los diversos sectores deberán efectuar a su cargo, o al de los propietarios del suelo, la eliminación del cableado aéreo existente, que se deberá recoger en el proyecto de urbanización que desarrolle el planeamiento correspondiente.

Queda prohibida la colocación de cableado de cualquier servicio de telecomunicaciones en cualquier inmueble que se encuentre declarado Bien de Interés Cultural o se encuentre catalogado en cualquiera de los niveles establecidos en el planeamiento vigente.

9. La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) centímetros con línea de alta tensión y veinte (20) centímetros con línea de baja tensión.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) centímetros como mínimo.
- Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) centímetros entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
- La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.
- Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

10. Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente, y en todo caso cumplirán con las limitaciones y servidumbres establecidas en la Disposición Adicional segunda de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

11. El proyecto de telecomunicaciones deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
 - Situación actual y solución adoptada.
 - Tipo de materiales y obras previstos en el proyecto.
 - Justificación de las conexiones necesarias.
 - Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial.
- Anejos de la memoria. Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:
 - Características de proyecto de orden técnico y económico.
 - Cálculos justificativos de las redes previstas.
 - Cálculos resistentes de los principales elementos constructivos de obra civil.
 - Características de las protecciones.
 - Copia de las fichas correspondientes a la homologación de los elementos a ubicar en la vía pública.
- Planos de distribución y de detalles.
- Planta general de las redes de telecomunicaciones. El plano deberá tener los límites del sector o ámbito, calles, parcelas, y edificaciones existentes o previstas, y los principales puntos de consumo.
- Detalles de la red de telecomunicaciones. Se indicarán las arquetas y cajas terminales y de conexión, los tipos de zanjas de la red subterránea, y en su caso, en los tramos aéreos. Se completará con cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red de telecomunicaciones.
- Sección tipo de canalizaciones de telecomunicaciones. Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los tubos previstos y del cableado, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios cerramientos con el fin de localizar exactamente su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.
- Mediciones y presupuesto.

Artículo 155. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento, plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes y mobiliario urbano (OD).

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se deberán detallar las plantaciones a introducir en todos los suelos clasificados como zonas verdes. Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.

Se deberá garantizar el sistema de riego de todas las plantaciones a efectuar.

2. Se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

a) Memoria.

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
- Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.

b) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de explanación, pavimentación, alcantarillado y distribución de agua.
- Planta general de paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones, tanto ornamentales como funcionales y los juegos infantiles, de forma que se puedan replantar sobre el terreno.
- Planta del estado definitivo del terreno. Donde se reflejará el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras, quedando definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.
- Planta de plantaciones y jardinería. Donde se reflejarán las plantaciones previstas reseñando las especies previstas.
- Planta de mobiliario urbano. Donde se reflejará la ubicación del mobiliario urbano, especificando el modelo y los detalles del mismo.
- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

3. Para que unos terrenos sean considerados zona verde o espacio libre y computen a los efectos señalados en el artículo 31.c del TRLOTAU y en este Plan de Ordenación Municipal, se deberán cumplir las determinaciones del artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento.

No se considerarán a estos efectos las zonas verdes de difícil acceso y recorrido peatonal o que cuenten con excesiva pendiente que impida su recorrido. Los itinerarios accesibles y las áreas de estancia deberán cumplir con las determinaciones de los artículos 5 y siguientes de la Orden VIV/561/210 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Ninguna zona verde podrá estar afectada por un acceso rodado, en el caso de existencia de un paso la superficie ocupada no se contabilizará como zona verde.

4. Las zonas verdes se podrán desagregar en las establecidas en el apartado 1 del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento en los siguientes:

Tipo	Superficie mínima m2	Dimensión mínima m	Sistema	Otros aspectos
Area de juego AJ	> 200	Circulo Diámetro > 12	Local	-
Jardin J	>1.000	Circulo Diámetro > 30	Local-General	-
Parque P	>15.000	Circulo Diámetro > 100	Local-General	-
Bulevar, parque lineal	>1.000	Anchura > 10	Local-General	-
		Circulo Diámetro > 10	Local-General	100 árboles porte alto Ha

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

5. Estas reservas de suelo para zonas verdes deberán cumplir con el apartado 2 del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, garantizando su universal accesibilidad y procurando, en caso de sistemas locales que sirvan a ámbitos con uso residencial, su centralidad.

Cuando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural para el municipio, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos, preservándose dichos valores y atendiendo, en su caso, a su normativa específica.

b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y con los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En los ámbitos o sectores industriales este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO₂, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

Además deberán ir dotadas de mobiliario urbano y señalización, como mínimo:

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

6. Los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales.

7. El ajardinamiento a ejecutar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a los artículos 7, 14 y 18 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

8. El mobiliario urbano a colocar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a capítulo VIII de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 156. Diseño y ejecución de las obras de señalización (OD).

1. Se deberá detallar la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal. Esta deberá describir la señalización correspondiente con:

- Señalización viaria adaptada al código de circulación, indicando las señales verticales y horizontales, y en su caso la semaforización de los viales.
- Señalización de policía y nomenclatura de las calles.

2. Se deberán reseñar dentro los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Descripción de los elementos de señalización.

b) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de pavimentación.
- Planta general de viales, caminos, paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones.
- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

3. La señalización a colocar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 157. Diseño y ejecución de la recogida de basuras (OD).

1. 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 Integrado de

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Residuos de Castilla-La Mancha vigente, aprobado por Decreto 78/2016 de 20 de diciembre (DOCM 29.12.2016).

2. La colocación de estos elementos en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 158. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. (OD).

1. El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones Generales.

- Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.
- Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.
- Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra.

- Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.
- Equipo, maquinaria y materiales.
- Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.
- Obras defectuosas o mal ejecutadas.
- Abono de la obra ejecutada, medición y valoración.
- Abono de las obras y abonos a cuenta.
- Modificación o resolución del contrato.
- Recepción provisional y definitiva.
- Medición general y liquidación.

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

Artículo 159. Control de calidad (OD).

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir en su presupuesto un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las pruebas que garanticen la calidad de la obra ejecutada, aconsejándose las siguientes:

- Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, ÍNDICE CBR.
- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atmósferas de la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

Artículo 160. Recepción de las obras de urbanización (OD)

Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar los siguientes documentos:

- Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- Informe de las empresas especializadas que certifiquen los ensayos arriba enumerados.
- Dictámenes de la Consejería de Industria relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Artículo 161. Mantenimiento de las obras de urbanización: Las entidades urbanísticas colaboradoras (OE).

1. De acuerdo con el artículo 135 TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber de conservación y mantenimiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo 136 de la TRLOTAU en el caso de detectarse deficiencias en aquellas.

3. Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada (o se encomiende en función de lo marcado en este artículo y de la TRLOTAU) a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

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

5. Las obras y los servicios de las urbanizaciones exteriores cuya conservación se encuentre encomendada a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen. No obstante el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de aquellas, cuando expresamente lo determine, en las unidades que el nuevo viario que se crea sea considerado fundamental y prioritario para el funcionamiento del conjunto urbano.

SECCION VIII.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Artículo 162. Normativa de aplicación (OE)

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido Ley General de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán contener las disposiciones necesarias para que se garantice el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según el artículo 11 del Código de Accesibilidad.

2. En las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada ley y del vigente Código de Accesibilidad citado.

Artículo 163. Verificación de cumplimiento de determinaciones de accesibilidad (OE)

1. En la aprobación de los proyectos de urbanización se deberán contener las determinaciones necesarias para que se pueda comprobar el ajuste de los mismos a la normativa en materia de accesibilidad vigente. Las distintas administraciones que tengan que informar sobre la aprobación de dicho proyecto deberán verificar el cumplimiento de dichas determinaciones de accesibilidad.

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

Artículo 164. Programa municipal de mejora de la accesibilidad (OD)

1. En el plazo no superior a doce (12) meses desde la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación Municipal el Ayuntamiento deberá redactar un Programa Específico de actuación en materia de Accesibilidad o Plan Local de Accesibilidad del municipio, recogiendo además la accesibilidad a todas las edificaciones dotacionales, así como de los distintos espacios públicos. En dicho plan se deberá establecer el correspondiente estudio económico de las obras necesarias para llevarlo a cabo.

Este Plan deberá detallar las medidas en orden al cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad en todo el municipio.

2. En dicho programa se deberá establecer el orden de prioridades y los plazos necesarios para poder llevarlo a cabo con el fin de poder adecuar de una forma progresiva los distintos espacios públicos y vías urbanas.

SECCION VIII.6. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

Artículo 165. Generalidades

Para el desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal se deberán tener presentes las consideraciones establecidas en el Informe de Sostenibilidad y en la Memoria Ambiental redactada en noviembre de 2016, de acuerdo con la Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

Artículo 166. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos.

Con carácter general se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el Plan de Ordenación Municipal.
- b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.

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

- a) En cada nuevo desarrollo se deberá acreditar, por el órgano competente o entidad suministradora, la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los desarrollos previstos.
- b) De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLTAU, para el desarrollo de unidades de actuación o sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de quinientos (500) años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.
- c) En los nuevos desarrollos que afecten a zonas de dominio público hidráulico se deberá contar con el informe requerido en el artículo 25.4 del Real decreto 1/01 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- d) Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y se vite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.
- e) El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

En los sectores de uso industrial se deberá prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal. Este sistema podrá ser común para todo el sector o individual para cada industria.

Artículo 167. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones.

- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.
- La red de alumbrado público deberá incorporar lámparas de descarga y un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, y disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que la movilidad peatonal decrece sensiblemente, de forma que se reduzca la contaminación lumínica y se ahorre energía.

Artículo 168. Consideraciones ambientales para las construcciones residenciales.

- Se debe fomentar la rehabilitación de las construcciones existentes en lugar de la sustitución de las mismas, cuando fuera posible.
- En el diseño de las edificaciones e instalaciones se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en el Código Técnico de la Edificación, y en especial en su documento básico dBE-HE.
- Las edificaciones deberán contar con un certificado energético, de acuerdo con el Real Decreto 47/2007 de 19 de enero.
- El impacto de los recursos precisos para la edificación deberá ser el mínimo posible.
- El uso de materiales de construcción deberá tender a la sostenibilidad, de forma que se empleen materiales no tóxicos y reciclables.
- Se deberá tender al diseño de arquitectura bioclimática que aproveche las oportunidades que ofrece el clima del lugar, estableciéndose un diseño solar pasivo adecuado en términos de captación solar.
- Las cubiertas deberán aislarse adecuadamente, evitando incluir elementos de ganancia solar que no estén en sombra en verano.
- Deberá fomentarse el empleo de energías renovables. Dentro de ellas es obligatorio el empleo de energía de captación solar.

Artículo 169. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad.

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Se debe fomentar el empleo de los medios de transporte sostenibles como la bicicleta y el transporte colectivo.
- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado.

Artículo 170. Consideraciones ambientales relativas a las actividades.

Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente, prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

Artículo 171. Medidas sobre el ahorro energético

Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red de alumbrado público la propia configuración geométrica de la zona a iluminar adaptándola de un modo coherente a las necesidades de luz y a su entorno. En el alumbrado público viario, se establecerá un criterio de cálculo por el que todos los parámetros estén en función de la tarea visual desarrollada por el conductor. Por ello se aconseja

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

estudiar la instalación con el exclusivo propósito de favorecer la conducción y la percepción de cualquier obstáculo accidental que pudiera irrumpir en ella (peatones, otros vehículos, etc.).

Se seleccionarán las lámparas de manera que se tengan en cuenta la superficie a iluminar y la altura de montaje de las luminarias, cuya potencia o flujo luminoso unitario garantice una instalación eléctrica racional y con un número racional de unidades luminosas.

El encendido y apagado del alumbrado deberá estar regulado por un interruptor crepuscular que mide la iluminación natural y comanda circuitos de iluminación en función de un umbral de luminosidad y de la temporización a la conexión o a la desconexión, lo que permite un ahorro energético.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
- La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
- Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (η) y del factor de utilización (K) establecidos.
- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

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

- Las instalaciones de alumbrado vial de los nuevos desarrollos deberán disponer de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24,00 h de la noche en verano y de las 22,00 h de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.
- En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.
- Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.
- Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento.

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

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- En cuanto a los criterios de diseño de la urbanización, como en la definición de las tipologías constructivas, se recomienda optar por el control climático mediante recursos constructivos (forma y orientación de los edificios: de modo que se permita la ventilación cruzada) urbanísticos (por la propia forma urbana) y mediante vegetación, (reservando en el interior de las parcelas, amplios espacios libres).
- Dotar a los edificios de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
- En los edificios que así establezca el Código Técnico de la Edificación, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Artículo 172. Condicionantes generales hídricos.

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

Con carácter general se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Como criterio general a considerar es el mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado.
- b) En ningún caso se autorizará dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.
- c) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, debiendo aportarse el correspondiente proyecto.
- d) Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 10 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- e) Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zonas de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se pueden producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En este caso se deberán aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo los estudios hidrológicos e hidráulicos los cálculos correspondientes.
- f) En este estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el segundo párrafo del artículo 9, del Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- g) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones serán separativos para aguas pluviales y residuales.
- h) Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente. Los cruces de los cauces serán únicamente en puntos concretos y precisos.
- i) Las redes de colectores y los aliviaderos que se proyecten deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad suficiente de evacuación, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico. En este caso se deberá aportar la solución técnica ante Confederación Hidrográfica del Tajo.
- j) Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a depuradora deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- k) Las aguas residuales generadas en el ámbito se deberán dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Para reducir la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será mayor a menos de 1:10.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- l) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se deberá tender a la reunificación de los vertidos de forma que se agrupen los mismos.
- m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.
- n) La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- o) El abastecimiento de agua desde la red municipal será competencia del Ayuntamiento. El vertido de aguas a la red municipal será competencia del Ayuntamiento.

Con carácter particular y en relación con la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Se diseñaran redes de saneamiento estancas para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- b) Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se debe aplicar a las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- c) En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas.
- d) Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, sólidos y líquidos. Para ello se puede habilitar un punto verde en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

SECCION IX.1. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 173. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes de la TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en este artículo las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

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

Con carácter general será de aplicación el Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011).

2. Estarán sujetos a licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo que recoge el artículo 165 TRLOTAU.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

3. De acuerdo con el artículo 157 TRLOTAU, y siguientes quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

En todo caso, se sujetarán al régimen de comunicación previa:

- *El ejercicio de aquellas actividades de comercio minorista y de prestación de servicios incluidas en el Anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.*
- *Las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretendan implantar las actividades señaladas en la letra anterior cuando no requieran la presentación de un proyecto de obra, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

4. El procedimiento de comunicación previa se efectuará de acuerdo con los artículos 158 y 159 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

5. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

6. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

Artículo 174. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Alcalde Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor como propietario o en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, o en alguna de las Oficinas a que se refiere la legislación vigente (Leyes 39/2015 y 40/2015) de Procedimiento y Régimen Jurídico. Los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos.

El procedimiento de concesión de licencias debe cumplir al apartado 1 del artículo 166 TRLOTAU, y en particular la documentación que debe acompañar la solicitud debe ser:

- a) *Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.*
- b) *Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.*

2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- 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 (2) meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un (1) mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución redactado y firmado por técnico competente. El visado del mismo se efectuará, en los casos establecidos en el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre visado colegial obligatorio, por el correspondiente colegio profesional.

En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados (definidos en el Catálogo Monumental de Bienes protegidos de este POM), se deberá remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de patrimonio para el informe previo y preceptivo.

Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y los de los ámbitos inmediatos de ellos se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma al órgano correspondiente de la citada Consejería para el informe preceptivo. Tal aspecto también será de aplicación a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano correspondiente.

Las solicitudes de licencia en todas estas edificaciones, y las obras reseñadas anteriormente se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de patrimonio.

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

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

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- a) Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

- a) Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- b) Informe jurídico.
- c) Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.
- d) Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

9. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

10. El plazo final será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince (15) meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 TRLOTAU.

11. Se producirá caducidad de la licencia en los siguientes casos:

- Transcurridos tres meses desde la posibilidad de iniciar las obras tras el otorgamiento de la licencia, si antes de dicho plazo no han comenzado los trabajos amparados en la licencia.
- Cuando, iniciados las obras, se paralizaran estas por más de un mes, o se ha acumulado más del 20% del total de duración de la obra.
- A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

12. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

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

Artículo 175. Documentación de las licencias (OD)

Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias. Deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así esté establecido en la legislación correspondiente. Los Proyecto y documentos técnicos deberán estar redactados y firmados por técnico competente.

Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4, debiéndose presentar por duplicado ejemplar cuando se presenten en papel. Asimismo se podrán aportar en formato digital debiendo estar suscrita digitalmente.

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

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

175.1. Licencias de parcelación y segregación.

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 TRLOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente Plan de Ordenación Municipal. 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 Plan de Ordenación Municipal.
 - de estado actual de la finca matriz
 - de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.
- Escritura de la finca matriz.

175.2. Licencias de obras de urbanización.

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

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

175.3. Vaciados.

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

175.4. Derribos.

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

175.5. Apeos y apuntalamientos.

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

175.6. Vallados.

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

175.7. Movimientos de tierras.

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

175.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente POM no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, adaptado al Código Técnico de la Edificación.
- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.
- Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes. Deberán estar visados, cuando así lo exija la legislación vigente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberán cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en el artículo 102 de la TRLOTAU.

175.9. Licencias para sondeos.

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

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

175.10. Primera ocupación o utilización de edificios.

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 TRLOTAU. Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

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

175.11. Licencias de actividades.

Las actividades deberán ajustarse a la normativa específica que resulte de aplicación en cada caso.

175.12. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas.

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

175.13. El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras

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

Artículo 176. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE)

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

Artículo 177. Parcelaciones y Reparcelaciones (OE)

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable o rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución:

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU, así como a lo establecido en el Título II del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

4. El contenido documental del proyecto de reparcelación se ajustará al artículo 40 del citado reglamento.

Artículo 178. La ejecución de Actuaciones edificatorias (OE)

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 TRLOTAU:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

Artículo 179. Plazo para la edificación de los solares (OE).

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 130 del TRLOTAU las parcelas y los solares deberán edificarse en un plazo inferior a veinticuatro (24) meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

SECCION IX.2. LAS ORDENES DE EJECUCION Y LAS RUINAS

Artículo 180. Las órdenes de ejecución (OE)

1. De acuerdo con el artículo 71 del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento está obligado a dictar órdenes de ejecución en los supuestos y términos del artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asimismo podrán dictar órdenes de ejecución por las cuales impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

2. De acuerdo con el artículo 72 de dicho reglamento las órdenes de ejecución se podrán efectuar en los siguientes casos:

- a) *Por incumplimiento del deber de conservación, en cuyo caso la orden de ejecución consistirá en las operaciones de reparación, rehabilitación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a las disposiciones de desarrollo del mismo previstas en este Reglamento.*
- b) *Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.*
- c) *Para imponer la terminación o acabado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones.*
- d) *Para ordenar, en toda clase de obras, edificios, construcciones e instalaciones, su adaptación al medio ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate o pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución según informe técnico.*

3. El procedimiento se ajustará a los siguientes artículos del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011):

- Iniciación, artículo 73.
- Instrucción, artículo 74.
- Resolución, artículo 75.
- Ejecución forzosa, artículo 76.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

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

6. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el resto de los artículos del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 181. El deber de conservación y rehabilitación (OE)

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

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

3. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 182. El estado ruinoso de las edificaciones (OE)

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento Común vigente y se recoge en el artículo 139 TRLOTAU, que dice:

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.*
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.*

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

Artículo 183. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)

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

En los terrenos que el Plan de Ordenación Municipal establece como suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que el Reglamento de suelo rústico establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente Plan de Ordenación Municipal. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

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

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 TRLOTAU.

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

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

3. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley, y siempre que la ordenación no los prohíba, se permiten las siguientes actuaciones:

- a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 184. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE)

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 del TRLOTAU siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

Artículo 185. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE)

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 TRLOTAU.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA

(DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 TRLOTAU.

3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

SECCION IX.4. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 186. Protección de la legalidad urbanística (OE)

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal se actuará conforme se marca en el Título III del citado Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. El procedimiento será el marcado en la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local.

3. La función inspectora del Ayuntamiento se efectuará en los términos que establece el artículo 174 TRLOTAU, dentro del ámbito de su competencia, y asumirá las siguientes labores:

- Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la TRLOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.
- Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.
- Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.
- Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.
- Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.
- Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.
- Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No se podrán legalizar las siguientes actuaciones:

- Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
- Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 TRLOTAU.

Artículo 187. Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE)

1. El TRLOTAU establece distintos tipos:

- En el artículo 183 se establecen las infracciones territoriales y urbanísticas.
- En el artículo 192 se establecen las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.
- En el artículo 193 se establecen las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.
- En el artículo 194 se establecen las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.
- En el artículo 195 se establecen las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA (DOCM, nº 240 de 27 de noviembre de 2020)

2. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

TOLEDO, SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE
IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR
LLUC ALVAREZ TEXIDOR
ARQUITECTOS