

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL
CEBOLLA
TOLEDO**

NORMAS URBANISTICAS

Documento julio 2021

INDICE NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

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

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

SECCION II.2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III.1. CLASIFICACION.

SECCION III.2. RESIDENCIAL.

SECCION V.3. Terciario.

SECCION V.4. INDUSTRIAL.

SECCION V.5. DOTACIONAL

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IV.1. DEFINICIONES

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

SECCION IV.3. CONDICIONES 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

TITULO	ARTICULO	DENOMINACION
I		GENERALIDADES
	1	AMBITO
	2	DOCUMENTACION DEL POM
	3	INTERPRETACION DEL POM
	4	EFFECTOS DE LA APROBACION DEL POM
	5	VIGENCIA DEL POM
	6	REVISION DEL POM
	7	REGIMEN TRANSITORIO PLANEAMIENTO ANTERIOR
	8	REGIMEN EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
	9	NORMATIVA DE APLICACION
II		REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PUBLICO
II.1		REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES
	10	CRITERIOS BASICOS DE LOS SISTEMAS GENERALES
	11	SISTEMAS GENERALES DEL POM
	12	IMPUTACIÓN ECONÓMICA PARA LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE SSGG
	13	PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
	14	MODO DE EJECUCION PROCEDIMIENTO Y FINANCIACION DEL SUELO DE LOS SSGG
II.2		DOMINIO PUBLICO
	15	CONDICIONES Y TIPOS DE BIENES DE DOMINIO PUBLICO
	16	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO NATURAL
	17	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO PECUARIO
	18	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
	19	CONDICIONES DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE INFRAESTRUCTURAS
III		REGULACION DE LOS USOS DEL SUELO
III.1		CLASIFICACION
	20	CLASIFICACION DE USOS
III.2		USO RESIDENCIAL
	21	DEFINICION DEL USO RESIDENCIAL
	22	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
	23	LICENCIA DE OCUPACION
III.3		USO TERCARIO
	24	DEFINICION DEL USO TERCARIO: 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
IV.1		DEFINICIONES
	46	SOLAR
	47	CLASES DE APROVECHAMIENTO
	48	AREAS DE REPARTO
	49	UNIDAD DE ACTUACION
	50	DENSIDAD POBLACIONAL Y NIVELES DE DENSIDAD
	51	ZONA DE ORDENACION URBANISTICA
	52	ALINEACIONES Y RETRANQUEO
	53	PARCELA MINIMA

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

V.4		REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS CONDICIONES GENERALES
	114	EDIFICIOS CATALOGADOS Y SUS ENTORNOS
	115	ESPACIOS PROTEGIDOS EN SUELO RUSTICO
VI		REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE
VI.1		CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION
	116	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIALES
	117	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIALES
	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
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 DEL DOMINIO PECUARIO
	134	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO HIDRÁULICO
	135	SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL
	136	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: CARRETERAS Y CAMINOS
	137	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: LINEAS ELECTRICAS
	138	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: CONDUCCIONES
VII.4		CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO
	139	LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO
VII.5		CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION
	140	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION
	141	RIESGO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION
	142	CONDICIONES OBJETIVAS PARA EVITAR FORMACIÓN DE NUCLEO DE POBLACION
VII.6		CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO
	143	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
	144	LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
	145	TRAMITACION Y DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
VIII.2		CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
	146	CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA
	147	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA PAVIMENTACION
	148	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	149	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE SANEAMIENTO Y EDAR
	150	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA
	151	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE ALUMBRADO PUBLICO
	152	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES
	153	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE AJARDINAMENTO Y MOBILIARIO URBANO
	154	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE SENALIZACION
	155	DISEÑO Y EJECUCION RECOGIDA DE BASURAS
	156	PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
VIII.3		CONDICIONES DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
	157	CONTROL DE CALIDAD
	158	RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
	159	MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
VIII.4		CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
	160	NORMATIVA DE APLICACION
	161	VERIFICACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
	162	PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD
VIII.5		CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION
	163	GENERALIDADES
	164	CONSIDERACIONES AMBIENTALES EN LOS DESARROLLOS URBANISTICOS
	165	CONSIDERACIONES AMBIENTALES EN LAS URBANIZACIONES

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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA

NORMAS URBANISTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito (OE)

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

Con carácter general son de aplicación el Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RAELOTAU), y el Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RDLOTAU).

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

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

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

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

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

- Fichas resumen de ámbitos urbanísticos.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Carta Arqueológica.

Asimismo se incluyen los siguientes documentos:

- Estudio Ambiental Estratégico.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.

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

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

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

1. La interpretación del Plan de Ordenación Municipal corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con arreglo a la legislación vigente.

Cuando la interpretación del Plan de Ordenación Municipal tenga carácter general se deberá incorporar la misma como anexo al planeamiento afectado.

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

3. Cuando existan contradicciones en los planos prevalecerá el plano que esté realizado a mayor escala sobre el realizado a menor escala.

4. Cuando exista contradicción entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá la segunda.

5. Cuando exista contradicción entre superficies fijas y la aplicación de coeficientes o porcentajes, prevalecerán los segundos.

6. Cuando existan contradicciones entre la memoria justificativa y la normativa, prevalecerá esta última.

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

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

La aprobación del Plan de Ordenación Municipal supondrá:

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

Artículo 5. Vigencia del Plan de Ordenación Municipal (OE)

1. El Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y de la publicación del contenido normativo del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

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

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

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

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

2. El Plan de Ordenación Municipal se revisará al cabo de (12) doce años de su aprobación, o cuando por razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU:

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en la materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan de Ordenación Municipal, bien de otros concretos planes urbanísticos, conforme proceda según las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los términos que se determinen reglamentariamente.

Asimismo se entenderá que procede la revisión del planeamiento general cuando se pretenda su innovación para nuevas actuaciones urbanizadoras que supongan incremento de población respecto del número total de habitantes previstos inicialmente en el Plan, calculado de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar, cuando la innovación conlleve un incremento superior al treinta por ciento (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.

Asimismo se considera necesario efectuar la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, que se hará conforme marca el TRLOTAU, cuando se cumpla una de las siguientes causas:

- Cuando se haya agotado más del sesenta por ciento (60%) del suelo urbanizable residencial previsto en el POM.
- Variación ostensible en los cálculos demográficos previstos en las proyecciones poblacionales, que motive ausencia de suelo urbano o urbanizable.
- Decisión municipal que aconseje la citada Revisión, a instancia del Ayuntamiento.

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

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

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

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

El municipio no contaba con ningún tipo de planeamiento, se le aplicaban las normas provinciales aprobadas por Orden Ministerial de 5 de octubre de 1981

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

- a) Al carecer Cebolla de ningún tipo de normativa se sustituye en su totalidad por la nueva normativa del Plan de Ordenación Municipal, sin que exista ningún régimen transitorio.

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 Plan de Ordenación Municipal.

Se considera que existe una situación de fuera de ordenación cuando se da alguno de los siguientes aspectos:

- a) Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público.
- b) Las construcciones que incumplen las condiciones de altura, o de alineación oficial definidas en los planos de planeamiento.
- c) Las construcciones o usos expresamente calificados como tales por los planeamientos.
- d) El uso que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente Plan de Ordenación Municipal, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.
- e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.

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

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

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

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

Artículo 9. Normativa de aplicación.

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

LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Modificación del Decreto Legislativo 1/2010 (artículos 156.1; 157; 158; 161.3; 163; 164; 165; 166.4; 168.3; 169.1; 169.2; 169.3; 170; 173.3.1º párrafo; 178.4.b; 183.2) por Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 30.07.2004).
- Decreto 177/2010 de 1 de julio 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.
- Orden 4/2020 de 8 de enero , de la Consejería de Fomento, 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
- Ley 5/2020 , de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios
- Ley 1/2021 de 12 de febrero de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas

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.

- 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).

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 78/2016 de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (DOCM 29.12.2016).

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).
- 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).

TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).

- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (BOE 28.02.1998).
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones (BOE 01.04.2011).
- Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (BOE 16.06.2011).

MINERIA

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

ACCESIBILIDAD AUTONOMICA

- Ley Orgánica 9/1982 de 1º de agosto, de Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha.
- 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).
- 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).
- 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).
- 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).
- 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).

ACCESIBILIDAD ESTATAL

- Constitución Española de 29 de diciembre de 1978.
- 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 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 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).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB.SUA del Código Técnico de la Edificación.

- 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)
- 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 4/1992 de 28 de enero, por el que se modifica el Decreto 4/1989 de 16 de enero sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros (DOCM 05.02.1992).
- Decreto 4/1989 de 16 de enero sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros (DOCM 31.01.1989).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

RIESGOS NATURALES

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

CONTRAINCENDIOS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

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

LEGISLACIÓN ESTATAL BÁSICA Y PLENA

a) Urbanismo, Vivienda y Accesibilidad.

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

- Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOE 27.06.2013), a excepción de los artículos derogados (1 a 19, disposiciones adicionales 1ª a 4ª, transitorias 1ª y 2ª, finales 12ª y 18ª)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09.11.2011).
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE 07.07.2011).
- Reglamento de Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza urbana (RDL 1093/1997).
- Reglamento de Reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1006/1966 de 7 de Abril (artículo 28).
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006 de 17 de Marzo por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 57/1968 de 27 de Julio sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.
- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (modificada por la Ley 25/2009).
- Real Decreto 1027/2007 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

b) Legislación de Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas (BOE 21.07.2001).
- Ley 10/2001 de 5 de junio del Plan Hidrológico Nacional (BOE 06.06.2001).
- Ley 11/2005 de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional (BOE 23.06.2005).
- Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, de los Planes Hidrológicos de Cuenca (BOE 11.08.1998)
- Real Decreto 907/2007 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica (BOE 07.07.2007).
- Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas (BOE 20.11.2007).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30.04.1986).
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE 29.03.1996)
- Real Decreto 9/2008 de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril (BOE 16.01.2008).
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).
- Real Decreto 1/2016 de 8 de enero por el que se aprueba la revisión (entre otros) del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Tago (BOE 19.01.2016).

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).
- 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.

TITULO 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 Plan de Ordenación Municipal debe contener dentro de la ordenación estructural del mismo:

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

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

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

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

- Sistema general de infraestructuras viarias de comunicaciones,
- Sistema general de Dotaciones de Espacios Libres
- Sistema general de Dotaciones de equipamiento.

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

Artículo 11. Sistemas generales del Plan de Ordenación Municipal (OE).

1. En la memoria del Plan de Ordenación Municipal se han reseñado los sistemas generales existentes en la actualidad:

- Ayuntamiento, con una superficie de 550 m2, en suelo urbano.
- Cuartel de la Guardia Civil, con una superficie de 2.370 m2, en suelo urbano.
- Zona verde (parque arriba) con una superficie de 9,341m2 , en suelo urbano.
- Parque la colada con una superficie de 17.661m2 , en suelo rústico
- Parque arriba con una superficie de 6.070m2 , en suelo rústico
- Parque arriba con una superficie de 4.268m2 en suelo rústico.
- Cementerio, con una superficie de 7.436m2 en suelo rústico
- Depósitos de agua, con una superficie de 3.930m2 en suelo rústico.
- Estación depuradora , con una superficie de 17.435m2 en suelo rústico.

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

2. Asimismo en el presente 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. En este sentido se han previsto los siguientes sistemas generales dotacionales de espacios libres y zonas verdes¹:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.DV	Parque la colada	17.661m2	Existente
SG.DV	Parque arriba	9.341m2	Existente
SG.DV	Parque arriba	10.338m2	Existente
SG.DV.	Parque SUB03**	5.382,18m2	Existente
SG.DV	Parque SUB03 **	3.197,26m2	SUB03
SG.DV	Jardin*	726m2	SUB01
SG.DV	Área de juego	314m2	SUB.02

¹ Los acrónimos empleados en las tablas de este documento se encuentran descritos en el anexo 5 de la memoria justificativa

SG.DV	Jardín*	423m2	SUB.04
SG.DV	Jardín*	378m2	SUB.05
SG.DV	Jardín*	294m2	SUB.06
SG.DV	Jardín*	319m2	SUB.08
SG.DV	Área de juego	250m2	SUB.09
Total SG.DV		48.622,44	
*Estos jardines por contar con menos de 1.000 m2 se encuentran enlazados con otras zonas verdes con el fin de superar dicha superficie.			
** Estos SGD.V forman parte de un conjunto enlazado a otras zonas verdes para formar un parque			

3. 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.

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

a) Sistemas generales dotacionales de espacios libres y zonas verdes. Se ha considerado un coste de ejecución de obra de 7,50 euros por metro cuadrado de suelo.

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo	Costo aprox. Obra euros	Imputación económica
SG.DV	Parque la colada	17.661m2	Existente	132.457,50	Ayuntamiento
SG.DV	Parque arriba	9.341m2	Existente	70.057,50	Ayuntamiento
SG.DV	Parque arriba	10.338m2	Existente	77.535,00	Ayuntamiento
SG.DV.	Parque SUB03**	5.382,18m2	Existente	40.365,00	Ayuntamiento
SG.DV	Parque SUB03 **	3.197,26m2	SUB03	23.977,50	SUB.03
SG.DV	Jardín*	726m2	SUB01	5.445,00	SUB.01
SG.DV	Área de juego	314m2	SUB.02	2.355,00	SUB.02
SG.DV	Jardín*	423m2	SUB.04	3.172,50	SUB.04
SG.DV	Jardín*	378m2	SUB.05	2.835,00	SUB.05
SG.DV	Jardín*	294m2	SUB.06	2.205,00	SUB.06
SG.DV	Jardín*	319m2	SUB.08	2.392,50	SUB.08
SG.DV	Área de juego	250m2	SUB.09	1.875,00	SUB.09

Artículo 12. Imputación económica para la obtención y ejecución de los sistemas generales (OE).

1. 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.

2. El procedimiento de obtención de suelo solo es necesario en el caso de los sistemas generales de espacios libres y será a cargo de los respectivos sectores.

3. El coste de las redes de servicio de infraestructuras será proporcional en cada unidad o sector a las unidades de aprovechamiento de cada unidad de actuación o sector, de acuerdo con los porcentajes reseñados en la memoria justificativa, los cuales podrán variar en el caso de redactar un Plan Especial de Infraestructuras.

Para ello en el apartado 1.3.4 de la memoria justificativa del Plan de Ordenación Municipal se han descrito los porcentajes de cada uno de los sectores residenciales e industriales, que se deben estimar, para la ejecución de la infraestructura.

Artículo 13. Plan Especial de Infraestructuras (OE)

El Plan de Ordenación Municipal no establece la necesidad de redactar ningún Plan Especial de Infraestructuras para el desarrollo del mismo.

No obstante, en el caso de que sea necesario para el desarrollo de alguna infraestructura se deberá adecuar al artículo 29 del TRLOTAU así como en el artículo 77 del Reglamento de planeamiento.

Para la consecución de los fines de este plan es fundamental detallar el procedimiento para la obtención del suelo que permita la ejecución de las obras previstas, así como conocer el procedimiento de financiación de las mismas, con el fin de poder gestionar adecuadamente dichas previsiones.

El Plan Especial de Infraestructuras deberá establecer una programación temporal de la implantación y detallar todas las actuaciones de infraestructuras que se prevean valorando cada una de ellas, con el fin de poder conocer su alcance, de manera que el Plan Especial pueda describir con detalle las etapas que se prevén para la puesta en marcha de cada una de las acciones de urbanización.

Para ello deberá contar con un documento preciso desde un punto de vista económico que analice tales aspectos con el fin de poder llevarlos a cabo, y que en su caso debe sustituir al documento de evolución económica. Este PEI deberá contar con un Informe de Sostenibilidad económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios, que deriva de los efectos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 14. Modo de ejecución, procedimiento de obtención y financiación del suelo de los sistemas generales (OE).

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

2. En el suelo urbano no consolidado se obtendrá por cesión 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 Plan de Ordenación Municipal.

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 15. Condiciones y tipos de bienes de dominio público (OE)

1. Comprende los suelos de dominio público en todas sus categorías. Los bienes de dominio público se regirán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos.
2. Los bienes de dominio público cuentan con los siguientes tipos o categorías:
 - 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. No podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
4. Cuando en la unidad de actuación o sector para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

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

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

1. Estos suelos se han clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural (SRNUPN), y se regulan por el artículo 132 de las presentes normas urbanísticas.
2. En la actualidad no existe en el municipio ningún suelo de protección natural que sea de dominio público, salvo los caminos existentes dentro del suelo protegido, en los que también será de aplicación las condiciones de los caminos públicos recogidas en el apartado 19.3 de estas normas, y con la limitación del régimen objeto de protección.
3. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:
 - Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
 - Decreto 73/1.990 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).
- 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.
- 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 12/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 08.07.2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha de 16 de mayo de 2013 (DOCM 24.05.2013).
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/1990 de 28 de diciembre (DOCM del 2 de enero de 1991) y sus modificaciones posteriores.
- 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).
- 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).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE 11.12.2013).

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

1. En estos bienes es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo Vías Pecuarias (BOE 24.03.1995)
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2002).
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo sobre el uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural. (DOCM 19.05.2006).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 22.11.2003).
- Decreto 162/95, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial. (DOCM 27.10.1995).

2. Pertenecen a los bienes de dominio público pecuario de las vías pecuarias por las que discurre o ha discurrido tradicionalmente el tránsito ganadero y de cualquier otro tipo de desplazamiento del ganado para pastar, abrevar o pernoctar, así como otros usos compatibles y complementarios, y cualquier tipo de terreno o instalación anexa que sirva al ganado trashumante y sus pastores, tales como descansaderos, abrevaderos, majadas, etc. según establece el artículo 2 de la Ley 9/2003, de Vías pecuarias en Castilla-La Mancha.

En estas vías queda prohibido además el asfaltado u hormigonado de las vías pecuarias, no pudiéndose definir como viales, utilizarse para la circulación vial ordinaria ni instalarse elementos que dificulten o impidan su uso común de tránsito ganadero.

Los bienes de dominio público pecuario, se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA pecuario), siendo de aplicación el artículo 133 de las presentes normas urbanísticas.

3. Quedan dentro del régimen de protección de estos bienes de dominio público pecuario las franjas de terreno situadas a ambos lados de las vías pecuarias con un ancho de cinco (5) metros.

En los planos de ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal se ha incluido el esquema sugerido, de forma que los límites de estas vías pecuarias no deslindadas son provisionales y se definirán cuando se proceda al deslinde de la misma. A este respecto y previamente a la aprobación de los desarrollos urbanísticos previstos en colindancia con aquellos tramos de vías pecuarias que no se encuentren deslindados se deberá realizar su preceptivo deslinde.

4. El objetivo de protección de estos bienes es asegurar el tránsito ganadero y agrícola de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, pudiéndose admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en Título II de la Ley 9/2003, con sujeción a los requisitos de los artículos 37 y siguientes del Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el RSLOTAU.

5. Si los servicios necesarios para el desarrollo urbanístico precisan cruzar transversalmente alguna vía pecuaria, se deberá solicitar el correspondiente permiso de ocupación a la Consejería competente en materia de vías pecuarias, que no se autorizará para ocupaciones longitudinales.

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

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

- 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).
- 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 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 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- Real Decreto 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 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales (BOE 29.12.2016).

De ámbito regional es de aplicación la siguiente normativa:

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

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tago, 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. 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 5 metros de anchura, según el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirán la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementaras a las recogidas en la previa autorización de vertido.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.

- Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.
- Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

4. Los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección de acuerdo con el artículo 5 del RSRLTAU, se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUPA hidráulico), siendo de aplicación el artículo 134 de las presentes normas urbanísticas.

Cuando estas zonas se encuentren en el interior del suelo urbano, o rodeadas de suelo urbanizable, el ancho de las bandas de protección se determinará en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas que deberá contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Esta banda tendrá la calificación de zona verde quedando limitados los usos según establece la legislación de aguas y el RSRLTAU.

Artículo 19. Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público de las infraestructuras (OE).

Entre estos bienes de dominio público de infraestructuras se distinguen los siguientes:

- Carreteras autonómicas.
- Carreteras provinciales.
- Caminos públicos.
- Líneas eléctricas.
- Líneas de telecomunicaciones.
- Conducciones de hidrocarburos.

19.1. Carreteras autonómicas

1. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma es de aplicación la normativa siguiente:

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

2. En las **carreteras autonómicas**, y a ambos lados de las mismas se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas obras, y actividades:

Carretera	Categoría	Zona dominio público metros	Línea servidumbre m	Línea edificación metros	Línea protección metros
CM-4000	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4002	Red comarcal	3	8	18	30
		SRNUPI**			
* Según el punto 3 del artículo 47 la línea de protección será al menos coincidente con la línea de edificación o exterior a la misma.					
**El suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI) de estas carreteras incluye el dominio público y las zonas de servidumbre.					

Las zonas **de uso de la carretera se definen en** artículos 23.1, 25.1 y 27.1 de la Ley 9/1990 y en los artículos 48 (dominio público), 19 (zona de servidumbre de la carretera) y 52 (línea de edificación) del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, indicando que de acuerdo con el artículo 47.3 del Reglamento de Carreteras, la línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, por lo que se extenderá la zona de

protección hasta la línea de edificación cuando sea necesario. Este caso se produce en el tramo de la carretera CM-4009 variante.

Las **restricciones en las zonas de uso de la carretera** se establecen 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 9/1990 y en los artículos 48 (Dominio público) 49 (Zona de servidumbre de la carretera) y 50 (Línea de protección) del citado Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha.

La posible **instalación de cerramientos** se atenderá al artículo 81 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha.

La posible **ejecución de instalaciones colindantes con la carretera** se atenderá a los artículos 82 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, además de cumplir con las condiciones que sean exigibles, en cada caso, 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.

Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/1990, así como por lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, debiendo destacarse que la administración titular de la carretera puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

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 de acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos anteriormente podrá conllevar la de construir las obras de acondicionamiento o sumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Corresponde con 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.

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 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, 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.

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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, se deberá obtener autorización para la realización de cualquier obra en las **zonas de dominio público y servidumbre de las travesías**, siendo competencia de la administración titular de la carretera, cuando la obra no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

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.

3. Los bienes de dominio público de infraestructuras correspondientes con estas carreteras se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI), siendo de aplicación el artículo 136.1 de las presentes normas urbanísticas.

19.2. Carreteras provinciales

No existe en el municipio ninguna carretera dependiente de la Diputación Provincial de Toledo.

19.3. Caminos públicos

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

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

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, quedando prohibido cualquier otro uso.

3. Se establecen las siguientes características para los bienes de dominio público correspondientes con los caminos públicos:

- La anchura de todos los caminos públicos es establece en un mínimo de cuatro (4) 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 Plan de Ordenación Municipal no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

4. Los bienes de dominio público de infraestructuras correspondientes con estas carreteras se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI), siendo de aplicación el artículo 136.2 de las presentes normas urbanísticas.

19.4. Líneas eléctricas

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

- 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.
- 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 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).

2. 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.
- 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.
- El artículo 154 del citado Real Decreto establece las condiciones con respecto a la variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración.
- El artículo 162 del mismo Real Decreto establece las condiciones con respecto a las servidumbres de paso de energía eléctrica.
- El artículo 5 del Real Decreto 1047/2013 establece las determinaciones con respecto a la autorización de la explotación de las mismas.
- El artículo 8 del Real Decreto 1048/2013, establece los criterios generales de redes de distribución.
- La Disposición Adicional Duodécima relativa a las Infraestructuras del Sector Energético, de la Ley 13/2003 de 23 de mayo (BOE 24.05.2003) Reguladora del Contrato de concesión de

Obras Públicas establece las determinaciones con respecto a la ejecución de las instalaciones al respecto.

3. Los bienes de dominio público de infraestructuras correspondientes con las líneas de energía eléctrica de alta tensión se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI), siendo de aplicación el artículo 137 de las presentes normas urbanísticas.

19.5. Líneas de telecomunicaciones

1. En la actualidad no existe en el municipio ningún suelo de dominio público de infraestructuras de telecomunicaciones.

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

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- 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).
- Ley 8/2001 de 28 de febrero de 2001 Ordenación de las Instalaciones de Telecomunicación en Castilla-La Mancha (BOE 21.09.2001).
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (BOE 27.12.2012).
- Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, al servicio universal y la protección de datos (BOE 29.04.2005).
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, Reglamento de la Ley 32/2003 de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico (BOE 07.06.2008).
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas (BOE 29.09.2001).
 - Orden ITC 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 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).

19.6. Conducciones de servicios

Aunque en la actualidad no existe ninguna infraestructura gasista o petrolífera, para futuros pasos de gaseoductos será de aplicación la Ley 34/1998 de 7 de octubre de Hidrocarburos, en especial en lo recogido en su artículo 107.

19.7. Otros bienes de dominio público

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

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III. 1. CLASIFICACIÓN

Artículo 20. Clasificación y definición de usos (OE).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

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

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

Uso		Coeficiente
Residencial Viv Protegida	VP	1,00
Residencial Plurifamiliar	RP	1,05
Residencial Unifamiliar	RU	1,05
Residencial comunitario	RC	1,00
Terciario Oficinas	TO	1,05
Terciario Comercial	TC	1,05
Terciario Hotelero	TH	1,05
Terciario Recreativo	TR	1,05
Industrial	I	0,70
Dotacional Privado	DE privado	0,50
Dotacional Público	DE público	0,00

3. Los coeficientes anteriores se han justificado en el apartado 1.6 de la memoria justificativa.

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

Artículo 22. Condiciones de las viviendas (OD)

1. Toda vivienda deberá tener una de las piezas habitables (zona de estar-comer) de la misma huecos a una vía pública, calle o plaza, con independencia de su anchura, o a un espacio privado vallado o cerrado (no cubierto) o patio abierto que deberá tener un ancho mínimo de seis (6) metros.

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

3. Las dependencias de las viviendas deberán contar con las superficies mínimas que se señalan a continuación:

- Cocina con una superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados.
- Comedor-estar con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados, cuando tenga la cocina incorporada será de dieciocho (18) metros cuadrados

- Dormitorio, con una superficie mínima de diez (10) metros cuadrados para los dobles y de seis (6) metros cuadrados para los sencillos.
- Baño, con una superficie mínima de tres metros y medio (3,50) y contando con lavabo, ducha e inodoro como mínimo.
- La vivienda mínima será aquella que cuente con salón comedor, cocina, baño y un dormitorio doble o dos sencillos.
- En caso de no tener tales habitaciones o superficies se deberán realizar las obras necesarias para poder tenerlas antes de su ocupación, no autorizándolo el Ayuntamiento en caso contrario.

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

Se deberá cumplir el artículo 1.1.3 del DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero).

5. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta (80) centímetros en las viviendas unifamiliares. En las viviendas ubicadas en edificaciones plurifamiliares se deberá cumplir con el vigente Código Técnico de la Edificación.

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

7. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

- Suministro de agua corriente potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Instalación eléctrica según REBT
- Red de telecomunicaciones.

8. Las viviendas se deberán ajustar asimismo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en especial el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE), así como, en su caso, la normativa de viviendas de protección oficial.

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

10. Será de aplicación la siguiente legislación específica en materia de 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).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- 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.
- 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 (BOE 04.12.2007).

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.

En este sentido se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de Ley 1/1994 y el artículo 15 del Código de accesibilidad y el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010. 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.

11. 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 suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.
- Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el casco urbano, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local o de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:
 - Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.
 - Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

Artículo 23. Licencia de primera ocupación de viviendas (OD)

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

Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de la obra.
- Certificado final de obras.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

En el caso de que las construcciones se hayan ejecutado simultáneamente a las obras de urbanización de la zona se deberá aportar el certificado final de la urbanización con las pruebas pertinentes para poder realizar la recepción de dichas obras.

Tales aspectos los podrá exigir el Ayuntamiento con carácter previo al suministro de agua. De igual forma las compañías suministradoras de energía eléctrica, o telecomunicaciones se abstendrán de efectuar acometida alguna hasta que el Ayuntamiento otorgue la licencia de ocupación.

SECCION III. 3. USO TERCIARIO.

Artículo 24. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos: Compatibilidad de los usos terciarios (OE)

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

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

2. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento 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 cien (100) metros cuadrados útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- En suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.
- Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el casco urbano, por acuerdo expreso de la Comisión Municipal de Gobierno, en los siguientes casos:
 - Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento
 - Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

3. Será de aplicación la legislación específica en materia de accesibilidad indicada en el apartado 10 del artículo 22 anterior.

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.

Se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles de acuerdo con el artículo 26 del Código y el punto 1.2.3 del DB.SUA.09. Y todo ello de acuerdo con los el artículo 9 de Ley 1/1994 y el artículo 15 del Código de accesibilidad y el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010. 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. En cuanto a la compatibilidad de los usos terciarios, estos se podrán ubicar agrupados en cualquier de sus situaciones en edificio completo destinado a dicho uso, o en la proporción que se considere oportuna, debiendo cumplir en cada uno de los usos particulares las condiciones que al respecto se establecen en los artículos siguientes. Se permite el uso terciario en las plantas bajas de los edificios plurifamiliares, cuando la edificación sea alineada a vial.

Artículo 25. Condiciones del Uso Comercial: TC. (OE)

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

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

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

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

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

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

Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones de la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 29. Condiciones del Uso Hotelero: TH. (OD)

1. Deberán cumplirse la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos turísticos y hoteleros por la Consejería de Industria y Turismo.

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

Artículo 30. Condiciones del Uso de Oficinas: TO. (OD)

1. Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones residenciales. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial.

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

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

1. Deberán ajustarse a la siguiente legislación:

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

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

SECCION III.4. USO INDUSTRIAL (I).

Artículo 32. Clases del uso industrial y dotación de aparcamientos (OE)

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

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

2. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento 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 cien (100) metros cuadrados útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- b) En suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el centro urbano, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local, u órgano municipal similar, en los siguientes casos:

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

3. Será de aplicación la legislación específica en materia de accesibilidad indicada en el apartado 10 del artículo 22 anterior.

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.

En este sentido se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de Ley 1/1994 y el artículo 15 del Código de accesibilidad y el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010. 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 33. Condiciones del uso Industrial Productivo: IP. (OD)

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

2. Deberá tener ventilación natural o forzada debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos colindantes.
3. Deberán 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 substancias 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. Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre (BOE 17.12.2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

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

1. Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente. No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.
2. Deberán cumplir el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre (B.O.E. 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

SECCION III.5. USO DOTACIONAL (D) .

Artículo 35. Clases del uso dotacional (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:
 - **Uso de Comunicaciones (DC):** aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
 - **Uso de Zonas Verdes (DV):** aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.
 - **Uso de Equipamientos (DE):** aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.
2. Dentro del uso de comunicaciones se pueden definir los siguientes:
 - Actividades de comunicaciones y transporte
 - Garajes en espacios públicos
 - Garajes en otras edificaciones
3. Se deberá garantizar en las parcelas destinadas a equipamiento la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo
 - En suelo urbano como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles, en el interior del terreno correspondiente.
 - En suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento y en el suelo urbano no consolidado en unidades de actuación se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
 - En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el casco urbano de la población, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno o Pleno Municipal, en los siguientes casos:

- Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.

- Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.
- Cuando se trate de plazas o calles peatonales existentes o previstas por el Ayuntamiento.

4. Será de aplicación la legislación específica en materia de accesibilidad indicada en el apartado 10 del artículo 22 anterior.

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. Se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles de acuerdo con el artículo 26 del Código y el punto 1.2.3 del DB.SUA.09.

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 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 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 el artículo 2.3.1 del anexo 2 del citado Código.

Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

Artículo 36. Condiciones de las actividades de comunicaciones y transportes (OD)

1. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso.
2. En ausencia de dicha legislación se regirán por las condiciones que se establece para el uso comercial y de oficinas.
3. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE.11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.
4. Se deberá tener en cuenta el 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).

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

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

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

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

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

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

4. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de doscientos veinte por cuatrocientos cincuenta (220 x 450) centímetros. La altura libre de los aparcamientos de doscientos veinte (220) centímetros.

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

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

7. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 m²/plaza) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora.

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

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

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

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

11. 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 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y de acuerdo con el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las plazas de aparcamiento accesibles deberán tener una dimensión mínima de 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación que permita la inscripción de un círculo de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en el artículo 2.3.1 del anexo 2 del citado Código.

Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en el suelo y en señales verticales y en un lugar visible.

Artículo 39. Condiciones de uso de las zonas verdes: DV (OE)

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

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

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

1. Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. El resto de los usos deberá establecerse en parcela de uso exclusivo, contabilizándose como aprovechamiento lucrativo los de titularidad carácter privado.
4. En todo momento se cumplirá la normativa sectorial específica en función de los usos en concreto que se establezcan. El uso destinado a residencia de ancianos cumplirá la normativa vigente en Castilla-La Mancha para estos usos.
5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).
6. Será de aplicación la Ley 17/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IV.1. DEFINICIONES

Artículo 46. Solar, parcela, unidad de aprovechamiento, unidad rústica y finca (OE)

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

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

2. Parcela: *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 47. Clases de aprovechamiento urbanístico (OE)

1. De acuerdo con el apartado 3 de 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.*

2. Excedente de aprovechamiento, es el definido en el apartado 4 de la misma disposición:

la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

3. Adquisición de un excedente de aprovechamiento, es el definido en el apartado 4 de la misma disposición:

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 48. Área de reparto (OE)

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

Artículo 49. Unidad de actuación 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 50. Densidad poblacional y niveles de densidad (OE)

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

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

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

3. Las densidades establecidas en este Plan de Ordenación Municipal son las siguientes:

- 96,35 m² construidos residenciales por habitante en la población de Cebolla, que corresponde con 31,76 habitantes por hectárea.
- 2,4 habitantes por cada 100 m² construidos residenciales en las unidades previstas en el POM de equivalente a 41,67 m² construidos residenciales por habitante, que corresponde con 58,79 habitantes por hectárea.
- 2,4 habitantes por cada 100 m² construidos residenciales en los sectores previstos en el POM de equivalente a 41,65 m² construidos residenciales por habitante, que corresponde con 58,82 habitantes por hectárea.

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 (OE).

Artículo 51. Zona de Ordenación Urbanística (OD)

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

Artículo 52. Alineaciones y retranqueos (OD)

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

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

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

Artículo 53. Parcela mínima (OD)

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

Artículo 54. Parcela edificable (OD)

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

Artículo 55. Rasantes (OD)

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

Artículo 56. Alturas (OD)

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

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

Artículo 57. Superficie ocupada, edificada (OD)

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

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

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

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

Artículo 58. Superficie máxima construible (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.

Artículo 59. Edificabilidad (OE)

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

Artículo 60. Patios (OD)

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

Artículo 61. Pieza habitable (OD)

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

Artículo 62. Planta baja (OD)

Es la planta inferior del edificio cuya cota, en la cara superior del forjado de la misma, está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

En el caso de la existencia de diversas rasantes se deberán tomar las distintas cotas de referencia de cada rasante para la definición de la correspondiente planta baja en cada caso.

Artículo 63. Sótano y Semisótano (OD)

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

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

Artículo 64. Clases de usos (OE)

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

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

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

SECCION IV.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INSTALACIONES.**Artículo 65. Ámbito de aplicación (OE)**

Las presentes condiciones generales establecen las limitaciones a que ha de sujetarse cualquier edificación, con independencia de las zonas en que se encuentren.

Artículo 66. Medición de alturas (OD)

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

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

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

Cuando un solar o parcela tenga frente a dos calles opuestas la altura máxima a cada calle será la fijada en el Plan de Ordenación Municipal hasta el fondo máximo edificable.

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

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

Artículo 67. Alturas mínimas y máximas (OD-OE)

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 (OD).

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 (OD).

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

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

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 (OD).

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 (OD).

6. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de cien (100) 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 (OE).

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 (OD).

Artículo 68. Construcciones por encima de la altura (OD-OE)

1. Por encima del nivel de la cornisa, con independencia de la formación de faldones de cubierta se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

- torreones de escalera y ascensores.
- antenas de comunicaciones.
- paneles solares previa autorización especial por el Ayuntamiento.
- chimeneas y salidas de conducto de ventilación.
- elementos exteriores de climatización.

Las antenas de comunicaciones, los paneles solares y los elementos de climatización, se deberán preservar de la vista desde la vía pública, aconsejándose que se ubiquen en el faldón interior de la cubierta (OD).

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45°) grados como máximo con el plano horizontal, salvo en el casco antiguo que será de treinta y cinco (35°). La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) del último forjado (OD).

3. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta cuando se cumplan las siguientes condiciones (OD):

- Los forjados inclinados de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma treinta y cinco (35) grados como máximo con el plano horizontal, no pudiéndose realizar mansardas o cambios de inclinación.
- La cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) del último forjado plano.
- El espacio deberá estar vinculado a la planta inferior, sin que se permitan buhardillas independientes del mismo.
- No se permite la aparición de guardas exteriores.
- Uso residencial, trastero o almacenes.

4. Únicamente se podrán no computar como aprovechamiento las superficies del bajo cubierta que cuenten con una altura inferior a ciento cincuenta (150) centímetros (OE).

5. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta (OD).

Artículo 69. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD-OE)

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 (OD).

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 (OD).

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de cien (100) centímetros a la cara inferior del forjado de planta baja. Se contabilizará como planta cualquier semisótano que sobrepase tal altura (OE).

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 (OE).

5. La altura mínima permitida en las zonas de uso restringido será de doscientos diez (210) centímetros, según establece el artículo 1.1 del DB.SUA.2 del Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, y de doscientos veinte (220) centímetros en el resto de las zonas.

Asimismo 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 70. Entreplantas (OD-OE)

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. La superficie de cualquier entreplanta computará a todos los efectos como superficie edificable (OE).

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

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

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

Artículo 71. Fondo edificable (OD-OE)

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

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

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

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

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

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

6. La edificabilidad se deberá aplicar sobre la parcela existente, debiendo materializarse exclusivamente dentro de la superficie existente entre las alineaciones de la calle y el fondo edificable previsto en las ordenanzas (OE).

7. 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 (OE).

8. En solares de más de 20 metros de profundidad se limita la superficie construida total al aprovechamiento preexistente, calculando este con un fondo máximo de 20 metros en planta baja y de 18 metros en las plantas altas (OE).

Artículo 72. Patios de Parcela (OD)

1. Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables será como mínimo un tercio (1/3) de la altura máxima que para el muro de enfrente establezca la ordenanza, contada desde el nivel del suelo de dicha pieza hasta el límite de la altura máxima permitida. En cualquier caso deberá tener una dimensión y forma que permita la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.

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

Artículo 73. Patios abiertos a fachada (OD)

El ancho mínimo del patio deberá ser de cuatro (4) metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura. La disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto.

Artículo 74. Chimeneas (OD)

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

2. Las chimeneas se prolongarán por encima de la cubierta la altura establecida en el Código Técnico de la Edificación, y como mínimo será de un (1) metro por encima del faldón de cubierta.

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

Artículo 75. Condiciones de las piezas habitables (OD)

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

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

Artículo 76. Vallado de obras (OD)

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

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

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

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

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

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

Artículo 77. Cuerpos volados (OD)

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

2. Los cuerpos volados solamente podrán ocupar el cincuenta por ciento (50%) del ancho de la fachada, y se tendrán que separar como mínimo un (1) metro de las medianerías de la edificación.

3. No se permiten vuelos en el casco antiguo, permitiéndose únicamente la ejecución de miradores propios de la arquitectura tradicional, con un ancho máximo de un ciento cincuenta (150) centímetros, y un vuelo inferior a cincuenta (50) centímetros, debiendo mantener una proporción vertical.

4. La altura vertical desde la acera a la cara inferior de cualquier cuerpo volado deberá ser superior a trescientos (300) centímetros.

5. Se deberán cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 78. Protecciones y Aislamientos (OD)

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

2. En el casco urbano consolidado se permite la colocación de las rejas y protecciones propias de la arquitectura tradicional.

Artículo 79. Instalaciones en viviendas (OD)

1. Toda vivienda deberá contar las instalaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Cualquier vivienda deberá contar con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día para uso de agua corriente potable.

3. Cualquier vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación, de acuerdo con el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

4. Cualquier vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, a través de arqueta previa. Asimismo se podrá conectar a la red pública la evacuación de las aguas pluviales en su caso.

5. Cualquier vivienda deberá cumplir el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y los concordantes al respecto.

6. Las viviendas sujetas a un régimen de protección oficial deberán cumplir con la legislación sectorial.

Artículo 80. Ascensores (OD)

1. Se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007 de 290 de abril (BOE 11.05.2007) por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, así como el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

2. Los edificios de otros usos en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna planta que no sea de ocupación nula, o cuando en total existan más de 200 m2 de superficie útil (ver definición en el anejo SI A del DB SI) excluida la superficie de zonas de ocupación nula en plantas sin entrada accesible al edificio, dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas que no sean de ocupación nula con las de entrada accesible al edificio.

Las plantas que tengan zonas de uso público con más de 100 m2 de superficie útil o elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc., dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que las comunique con las de entrada accesible al edificio.

3. De debe cumplir con el artículo 24.4 de la 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:

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.

En este sentido las superficies resultantes de estos elementos no computarán a efectos de superficie edificable ni en cuanto a los retranqueos se refiere.

Cuando la ocupación del espacio exterior afecte a las alineaciones definidas, se permitirá su alteración siempre que no se alteren las condiciones de accesibilidad en la vía pública, aspecto que habrá que analizar en cada caso en concreto, para que la solución sea viable.

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 las viviendas unifamiliares se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de noventa (90) centímetros.

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

4. Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente se establecerá un hueco, u ojo, central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros. La iluminación cenital será por lucernario o ventana superior que abarque una superficie superior a la mitad de la ocupada por la escalera.

Artículo 83. Condiciones Higiénicas de las viviendas (OD)

1. Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha). Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que se establece para el uso residencial en esta normativa.

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

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

4. En cualquier caso se debe cumplir con Ley 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, así como la Orden VIV/515/2010, y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

Artículo 84. Accesibilidad (OE)

Será de aplicación la siguiente legislación en materia de accesibilidad:

- 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).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- 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.
- 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 (BOE 04.12.2007).

SECCION IV.3. CONDICIONES TIPOLOGICAS

Artículo 85. Tipologías de edificios (OE)

Se incluyen diversas tipologías para su aplicación en cada una de las zonas u ordenanzas. En aplicación del Anexo II del Reglamento de Planeamiento existen las tres tipologías siguientes:

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

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

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:

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

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

- En la medida de lo posible se deberá tender a mantener la superficie construida de la construcción existente.
- En el caso en el que, tras aplicar la ordenanza particular que establece este POM, se pueda ampliar las edificaciones existentes sin menoscabo de las condiciones que han motivado la protección del inmueble, se deberá redactar un Estudio de Detalle, de acuerdo con al artículo 28.2.b) TRLOTAU, en el que se justifique la integración de los nuevos aprovechamientos. Este Estudio de Detalle deberá contar con el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de patrimonio a través de sus órganos correspondientes.
- El Estudio de Detalle no podrá suponer un incremento de volumen sobre los aprovechamientos permitidos en el Plan de Ordenación Municipal, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 28.3 del TRLOTAU.
- Con el Estudio de Detalle no se podrán abrir nuevos viales.
- En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, las nuevas ampliaciones deberá intentar reducir el impacto de aquellas, en la medida de lo posible, sin que se creen nuevas medianerías vistas.

SECCION IV. 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

Artículo 89. Fachadas y cubiertas (OD)

89.1. ZOU.01: Casco urbano consolidado de Cebolla

1. Dentro del casco urbano de Cebolla las construcciones deberán armonizarse con el carácter tradicional del conjunto, en cuanto a materiales, colores y texturas así como en la composición de volúmenes, fachadas y cubiertas.

Los materiales de fachada deberán adecuarse a los tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era, tejar o similar, en color ocre o rojizo, con aparejo tradicional y los materiales de piedra.

2. La composición de los huecos de fachada deberá ser similar a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical. Los módulos formales de las fachadas deberán mantener la organización de los tipos existentes, de forma que se ordenen las fachadas con huecos que tengan una proporción vertical mínima de 1/1,25 (ancho/alto).

Los huecos de planta baja no podrán contar con una anchura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. Los huecos en planta alta no podrán tener una anchura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La separación horizontal entre estos huecos no se establece, pero deberá manifestarse en fachada.

3. Las puertas de garaje y de almacenes deberán ir pintadas en color oscuro y abrirán hacia dentro del local sin poder invadir la vía pública.

4. Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente en los siguientes materiales:

- Ladrillo cara vista similar al existente en las edificaciones antiguas en cuanto a tonos y coloración. Se prohíbe el ladrillo en color blanco.
- Mampostería de piedra caliza, arenisca o granítica en tonos claros.
- Enfoscado de mortero liso en acabado con cal o pintura de colores blancos u ocre.
- Se permiten zócalos de materiales tradicionales, tales como revoco formando casetones y cantería, hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros. Quedan prohibidos los zócalos realizados con plaquetas cerámicas.

- El color predominante en las fachadas del casco antiguo será el blanco y el ocre, y sus gamas intermedias, autorizándose también en color de las piedras caliza, arenisca y granítica. Los zócalos podrán contar con otros colores distintos.
- Se podrán hacer petos de balcones en material con acabados similares a los de fachada.
- Se permiten todos los materiales en las carpinterías y cerrajerías de las edificaciones, si bien deberán justificarse en la composición de las edificaciones. Únicamente se prohíben los materiales con acabados estridentes, o reflectantes.

5. El acabado de la cubierta deberá ser de teja curva, mixta o plana en color ocre o terroso, preferentemente cerámica. Únicamente se permiten azoteas o cubiertas planas ocultas a la vista de la vía pública, por lo que deben dar en la vertiente de la cubierta hacia el interior de la parcela. En este último caso las azoteas o terrazas no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de ocupación del edificio.

No obstante se permiten construcciones con cubierta plana o con mayores porcentajes de azotea, cuando respondan a soluciones arquitectónicas que queden plenamente justificadas en el proyecto correspondiente.

6. Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento. Se permiten cubiertas de materiales metálicos, como cobre, zinc, chapas prelacadas, en colores oscuros y sin que contengan reflejos.

7. Los canalones y las bajantes podrán ser empotradas o vistas, vertiendo preferentemente a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

8. Dentro de esta zona del casco más antiguo de la población deberá existir continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de forma que los huecos de esta planta queden delimitados por los elementos arquitectónicos propios de la edificación, y con un tratamiento uniforme del conjunto.

9. Los anuncios de los locales comerciales deberán estar integrados en el propio plano de la fachada, debiendo quedar dentro del hueco correspondiente de planta baja, prohibiéndose en el resto de las plantas.

Los rótulos no podrán ser brillantes ni de elementos plásticos, ni podrán contar con iluminación en su interior. Podrán contar con iluminación directa con luminarias que deberán quedar integradas en la composición de la fachada.

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

89.2. Resto de zonas residenciales o con uso mixto

1. Los materiales de fachada serán los tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos podrán ir revocados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo con aparejo tradicional, los sillares de piedra y los acabados más actuales como madera o paneles o soluciones que respondan a una arquitectura más actual.

Quedan prohibidas en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillos blancos, y los de dos colores. Quedan prohibidos los zócalos realizados con plaquetas cerámicas y similares.

Se exceptúan las naves industriales, y agrícolas, así como los almacenes exteriores al conjunto urbano, en los que se podrá recurrir a otros materiales siempre que no sean reflectantes o brillantes.

2. Se permiten las cubiertas inclinadas o planas.

89.3. Zonas industriales

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

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

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

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

2. Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el catálogo del POM.

3. Se deberán cumplir con las siguientes condiciones estéticas:

- a) Fachadas de fábrica de ladrillo de era o tejar, mampostería, encalado y revoco natural. Se prohíben las pinturas plásticas.
- b) Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.
- c) Cubiertas inclinadas de teja curva vieja, no permitiéndose la teja mixta.
En la ejecución de aleros y cornisas no se admitirán los materiales imitación.
Los canalones y las bajantes exteriores, en caso de ser vistos, serán de zinc o cobre.
- d) Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.
- e) Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal.
La autorización de obras, deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio antes de su otorgamiento.
- f) Se prohíbe la colocación de elementos disonantes tales como unidades exteriores de climatización, antenas u otros que puedan distorsionar la imagen urbana, en fachadas y cubiertas con vistas a la vía pública.
- g) En las obras de fachada no se admite el uso de morteros de cemento, pues impiden la transpiración natural de los muros, siendo componentes contrarios a la conservación de las fábricas tradicionales.
Se utilizará la pintura de cal o al silicato, así como los morteros de cal.
En la ejecución de zócalos y recercados queda prohibida la utilización de materiales de imitación.
- h) Las carpinterías exteriores serán de madera, prohibiéndose los materiales de imitación.
Los portones de garaje podrán ser metálicos con chapado de madera al exterior.
- i) En el caso de instalación de rótulos se deberá conseguir una homogeneización de los mismos por el Ayuntamiento, siguiendo los criterios de protección patrimonial habituales.
Se recomienda la colocación de letras individuales en la fachada, sin iluminación, en color oscuro no estridente, dentro de la gama del granate al marrón, o metálicos de color latón, bronce o acero en acabado mate. El tamaño deberá ser proporcional al espacio que ocupe y centrado en uno de los huecos existentes.
En el caso de empresas que tengan un logo adaptado o normalizado para conjuntos históricos o entornos protegidos, se presentará este para su autorización.

No obstante el Ayuntamiento podrá elaborar una norma u ordenanza para mejorar y adecuar estos criterios teniendo en cuenta la categorización según los distintos espacios urbanos.

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 cualquier caso se debe cumplir con 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, así como la Orden VIV/515/2010, y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

Artículo 95. Cerramientos de parcela (OD)

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

Artículo 96. Señalamiento de fincas (OD)

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

Artículo 97. Anuncios, muestras y banderines (OD)

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

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

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

4. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de doscientos cincuenta (250) centímetros, su saliente máximo

será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

Artículo 98. Toldos y marquesinas (OD)

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

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

Artículo 99. Portadas, escaparates y vitrinas (OD)

1. Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación.

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

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

SECCION IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION

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

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

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

Los proyectos de urbanización determinarán en cada unidad o sector las condiciones en que procede el vertido directo a la red municipal y cuando procede la instalación de depuradoras previas al vertido a la red municipal.

3. Con independencia de la clasificación del suelo y en tanto no se redacten planes especiales de infraestructura, o una ordenanza específica al respecto, además de las condiciones generales de la legislación vigente, las aguas residuales con carga inferior a 250 habitantes equivalentes según la siguiente tabla deberán reunir antes de su vertido las siguientes condiciones mínimas:

- 150 mg/l de materias en suspensión de cualquier tipo.
- 200 mg/l de D.B.O5.
- Ph comprendido entre 6 y 9.

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

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

5. Cuando los vertidos sean superior a 250 habitantes equivalentes se deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

- 60 mg/l en materias en suspensión de cualquier tipo.
- 70 mg/l. de D.B.O5.
- Ph comprendido entre 6 y 9.

Se considera como único vertido a los afectos anteriores el conjunto de los situados en un radio de doscientos cincuenta (250) metros.

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

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

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

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

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

7. Se consideran vertidos prohibidos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tipo de gas	Concentración cc/m3 aire
MONOXIDO CARBONO CO	100
COLORO Cl ₂	1
SULFIDRICO Sh ₂	20
CIANHIDRICO 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}
SOLIDOS EN SUSPENSION	1.000 mg L^{-1}
ACEITES Y GRASAS	100 mg L^{-1}
DBO 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}

Artículo 101. Condiciones para los residuos sólidos (OD)

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

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

101.1. Residuos urbanos

1. Con respecto a la producción de residuos urbanos y asimilables a urbanos, estos son todos aquellos producidos en los domicilios de particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos

aquellos que no tengan la cualificación peligrosa y que por su naturaleza y composición puedan asimilarse a los producidos en anteriores lugares o actividades.

En el caso de los edificios, según establece el Código Técnico de la Edificación, dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal manera que se facilite la adecuada separación en origen a dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión.

2. Los planeamientos de desarrollo deberán adaptarse a las previsiones establecidas en el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla la Mancha y conseguir los objetivos marcados en este. El modelo de gestión de residuos propuesto por el Plan propone un sistema de recogida básico fundamentado en los siguientes elementos principales:

- Ubicación de un doble contenedor de acera para la recogida selectiva de la fracción orgánica de los residuos, que irá en uno de los contenedores, mientras que en el otro irá emplazado el resto de residuos a excepción de los siguientes: papel-cartón, vidrio y los que se han definido como residuos urbanos especiales (RUE).
- En los Sectores de suelo urbanizable previstos en el POM se deberán contemplar lugares de acogida de los residuos urbanos. Estos contenedores forman parte del mobiliario urbano. El espacio necesario que se deberá proyectar una vez se lleve a cabo la planificación de estos nuevos sectores para los contenedores de acera es de 1/75 hab (restos): 2m² y para esta área de aportación 1/500 Hab. (p/c vidrio y envases): 10m².

101.2. Residuos Peligrosos

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

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

101.3. Residuos de Construcción y demolición

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

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

- En primer término la identificación de los mismos, debiendo estar separados en fracciones. Para ello, previamente se deberán eliminar previamente los elementos desmontables y/o peligrosos.
- Se deberá determinar la posibilidad de reutilización de los materiales desechados, bien en la misma obra o en emplazamientos externos.
- Previsión de las operaciones de valoración *in situ* de los residuos generados, esto es, determinar el destino de la reutilización de los materiales desechados. En caso de que no se prevea la reutilización o la utilización en emplazamientos externos serán transportados a vertedero autorizado.

Se promoverá la reutilización de materiales de deshechos en las nuevas urbanizaciones.

Artículo 102. Condiciones de las emisiones gaseosas (OD)

Las emisiones o emanaciones gaseosas se deberán efectuar por chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura se deberá ajustar al vigente Código Técnico de la Edificación. Las condiciones de emisión deberán cumplir la legislación sectorial existente al respecto.

Artículo 103. Niveles sonoros (OD)

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 (BOE 20.12.2007).
- 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

1. Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, 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.

2. Los valores máximos tolerables de vibraciones son los siguientes:

Tipo de zona	Vibraciones pals
MAXIMA PROFUNDIDAD ELEMENTO GENERADOR	< 30
LIMITE RECINTO DONDE ESTA ELEMENTO GENERADOR	< 17
FUERA DE RECINTO, EN LA VIA PUBLICA	< 5

Artículo 105. Medidas de la Memoria Ambiental

1. Se deben establecer como medidas medioambientales las que se recojan en la Declaración Ambiental Estratégica de 29 de mayo de 2018 (DOCM 22.06.2018), así como en la Memoria Ambiental y en el Estudio Ambiental Estratégico.

105.1. Evaluación ambiental de las actuaciones.

Las actuaciones que desarrollen el Plan de Ordenación Municipal 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.

105.2. 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

106.1. Protección de la hidrología

1. Los desarrollos de las unidades y sectores ubicados en zonas de policía de los cauces de dominio público deberán obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello deberán aportar un estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la

zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Este estudio aportará planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los posibles arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

Igualmente las obras de paso sobre los cauces, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación, debiendo considerar como criterios de diseño el respetar las dimensiones de dichos cauces y no provocar fuertes estrechamientos, comprobado su capacidad de desagüe en régimen de avenidas extraordinarias de quinientos (500) años de periodo de retorno.

En los proyectos de urbanización, para la obtención de la autorización correspondiente, en el caso de que las futuras redes sean separativas, se deberá indicar los puntos de vertido de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circundantes por los cauces, en régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. En dichos proyectos se deberá incluir planos donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

2. Las actuaciones a desarrollar 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.

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

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

106.2. Ahorro de agua

Se prevén las siguientes medidas:

- Reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.
- En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.
- Se recomienda que para evitar sedimentación en la red de abastecimiento, la velocidad mínima de circulación del agua deba ser de 0,5 m/s y además se procurará el correcto mantenimiento de la red, accionando periódicamente los desagües que se sitúan en los puntos bajos de la misma con el objeto de evacuar los sedimentos que pudieran acumularse.
- En los nuevos desarrollos se deberá crear una red separativa de aguas pluviales y fecales con el objeto de poder tratar y reutilizar el agua de una forma adecuada.
- En lo que respecta a la instalación de agua potable las edificaciones contarán con:
 - Contadores individuales de agua para cada local o vivienda.

- En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada local.
- Todas las instalaciones de edificios con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a la normativa vigente.

106.3. Diseño de zonas verdes

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

En general se recomienda seguir criterios de xerojardinería, utilizar especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y escaso mantenimiento, árboles autóctonos, naturalizados o 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. Todo esto deberá concretarse en el proyecto de jardinería, que deberá analizar los aspectos:

- Elección de especies vegetales que se adapten lo mejor posible a las condiciones del lugar, clima, suelo, etc., aconsejándose las especies autóctonas o bien aclimatadas.
- 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, al impedir la evaporación del agua del suelo e impedir que salgan malas hierbas, con lo que se reduce el mantenimiento.
- Sistema de riego automatizado y optimizado, mediante programadores de riego e instalaciones gota a gota.
- Se establecerán buenos drenajes a cada una de las plantas.
- Se evitará la utilización de productos químicos, excepto en los casos que sea estrictamente necesario, favoreciendo así la presencia de pequeños animales.
- Se emplearán abonos de liberación lenta mejor que los muy solubles.
- Se aportarán también abonos orgánicos en lugar de los químicos como estiércol, compost casero, turba, mantillo, guano, etc.

En 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.
- 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.

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 m y copa > 4 m) necesitan un mínimo de 3,50 metros.
- 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 30 metros, visto desde el punto de vista del conductor.
- Para árboles en alineación se respetarán como mínimo, las siguientes distancias:
 - Árboles de porte pequeño y porte columnar, entre cuatro (4) y seis (6) metros.
 - Árboles de porte mediano, entre seis (6) y ocho (8) metros.
 - Árboles de porte grande, entre ocho (8) y doce (12) metros.

106.4. Especies vegetales recomendadas

1. Se establecen las siguientes especies autóctonas:

<i>Acer campestre</i>	<i>Lilthodora 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>Pistacia lentiscus</i>
<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>Platanus hispanica</i>
<i>Ceraonia silicua</i>	<i>Populus nigra</i>
<i>Cistus sp.</i>	<i>Populus alba</i>
<i>Colutea hispanica</i>	<i>Prunus sp.</i>
<i>Coronilla juncea</i>	<i>Quercus coccifera</i>
<i>Craegus monogyna</i>	<i>Quercus ilex</i>
<i>Cytisus 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 vermiculata</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>

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

3. 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).
- *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 (OE)

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 del suelo clasificado como urbano en el presente Plan de Ordenación Municipal, y son las siguientes:

- 1. Casco urbano.
- 2. Ampliación del casco urbano
- 3. Suelos industriales
- 4. Unidades de actuación residenciales
- 5. Sectores residenciales.
- 6. Dotacional de equipamiento
- 7. Dotacional de Zonas verdes.
- 8. Dotacional de comunicaciones: Red viaria.
- 9. Dotacional de equipamiento de Infraestructuras.
- 10. Terciario

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 Plan de Ordenación Municipal, se deberán aplicar las ordenanzas específicas, si bien se deberán desarrollar las zonas a través del procedimiento que se establece en las determinaciones concretas de cada una de las unidades.

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

6. En la aplicación de cualquier de las ordenanzas se deberá justificar el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, de acuerdo con la legislación vigente.

7. El presente documento se han adaptado las edificabilidades a la Ley 3/2017 de 1 de septiembre, en Materia de Gestión y Organización de la Administración y otras medidas administrativas (DOCM 06.09.2017), de forma que el aprovechamiento objetivo preexistente corresponde con una edificabilidad y uso similares a los establecidos en las anteriores NNSS sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación, al mantenerse la edificabilidad máxima otorgada de 10.000 metros cuadrados de edificación residencia por hectárea. En este sentido se han establecido edificabilidades que no suponen incremento de aprovechamiento, a excepción de diversas parcelas en las que dicho incremento si se produce por cambio de uso o por aumento de la edificabilidad.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA

ORDENANZA 1. CASCO URBANO

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado y que corresponde con el suelo urbano del casco antiguo manteniendo las mismas edificabilidades existentes:

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	100 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM, siempre que su construcción permita albergar una vivienda que cumpla la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.
Densidad poblacional (OE)	100 habitantes por hectárea.
Edificabilidad máxima parcela (OE)	1,15 m ² /m ² s sobre superficie neta de parcela para uso residencial Las edificaciones existentes con mayor edificabilidad no quedan fuera de ordenación.
Altura máxima S/R (OD)	Dos plantas (Baja+1), equivalente a 7,50 metros de altura al alero. Se permite el espacio bajo cubierta en las condiciones de la normativa general. Las edificaciones existentes con mayor altura no quedan fuera de ordenación.
Altura máxima B/R (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
Ocupación máxima (OD)	100 % en la franja comprendida entre la alineación oficial y el fondo máximo edificable. En el resto se permite únicamente la ocupación bajo rasante.
Construcciones auxiliares (OD)	En los patios interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, con un máximo del 30% de la zona exterior al fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,50 metros, con obligación de tratar como fachada las medianerías en los casos de construcciones a linderos, respetando en todos los supuestos las condiciones estéticas y no pudiendo tener animales en dichos espacios. Estas edificaciones computarán a todos los efectos.
Retranqueos (OD)	Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de la vía pública, y a las interiores de la manzana. Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente fachada (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo (OE)	Según artículo 71 de la normativa general.
Aparcamientos (OE)	Una plaza por cada 200 m ² c dentro de la parcela. Se exime del cumplimiento del aparcamiento en los solares inferiores a 150 m ² de superficie y en los casos establecidos con carácter general en la normativa POM.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)
-----------------------------------	-----------------------

USO MAYORITARIO (OE)

Uso global	Residencial R
Uso pormenorizado	Residencial Plurifamiliar (RP). Residencial Unifamiliar (RU) Comunitario (RC), Protección Pública (P).

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
	Artisanal	En planta baja o en planta alta.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.
Industrial (I)	Productivos (IP)	Los existentes. Los que tengan una potencia inferior a diez (10) CV, con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios, en planta baja o en edificio completo.
	Almacenaje (IA)	Los existentes. Los que tengan una potencia inferior a diez (10) CV, con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios, en planta baja o en edificio completo.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etc.	

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente.
2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.
3. Los usos industriales productivos (IP), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV, con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.
4. Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.

FORMA DE ACTUACIÓN (OE)

Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza, con las obras complementarias de urbanización de la zona de afección.
Suelo urbano no consolidado (SUNC)	De conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m ² /100m ² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente a razón de 1m ² c/m ² s. 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 que defina la ordenación detallada y establezca las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

Artículo 89.1 de las normas generales de estética.

EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Fachadas de fábrica de ladrillo de era o tejar, mampostería, encalado y revoco natural. Se prohíben las pinturas plásticas.
3. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.
4. Cubiertas inclinadas de teja curva vieja, no permitiéndose la teja mixta. En la ejecución de aleros y cornisas no se admitirán los materiales imitación. Los canalones y las bajantes exteriores, en caso de ser vistos, serán de zinc o cobre.
5. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.
6. Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio antes de su otorgamiento.
7. Se prohíbe la colocación de elementos disonantes tales como unidades exteriores de climatización, antenas u otros que puedan distorsionar la imagen urbana, en fachadas y cubiertas con vistas a la vía pública.
8. En las obras de fachada no se admite el uso de morteros de cemento, pues impiden la transpiración natural de los muros, siendo componentes contrarios a la conservación de las fábricas tradicionales. Se utilizará la pintura de cal o al silicato, así como los morteros de cal. En la ejecución de zócalos y recercados queda prohibida la utilización de materiales de imitación.
9. Las carpinterías exteriores serán de madera, prohibiéndose los materiales de imitación. Los portones de garaje podrán ser metálicos con chapado de madera al exterior.
10. En el caso de instalación de rótulos se deberá conseguir una homogeneización de los mismos por el Ayuntamiento, siguiendo los criterios de protección patrimonial habituales. Se recomienda la colocación de letras individuales en la fachada, sin iluminación, en color oscuro no estridente, dentro de la gama del granate al marrón, o metálicos de color latón, bronce o acero en acabado mate. El tamaño deberá ser proporcional al espacio que ocupe y centrado en uno de los huecos existentes. En el caso de empresas que tengan un logo adaptado o normalizado para conjuntos históricos o entornos protegidos, se presentará este para su autorización. No obstante el Ayuntamiento podrá elaborar una norma u ordenanza para mejorar y adecuar estos criterios teniendo en cuenta la categorización según los distintos espacios urbanos.

ZONA DE ACTUACIÓN

ZOU.01. Zona Casco urbano de Cebolla

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA
ORDENANZA 2. AMPLIACION DEL CASCO URBANO

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado.

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 que defina esta con las cesiones correspondientes al régimen de suelo aplicable según la legislación vigente.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	150 m2
Densidad poblacional (OE)	80 habitantes por hectárea
Altura máxima S/R (OD)	Dos plantas (Baja+1), equivalentes a 7,50 metros de altura al alero. Las edificaciones existentes con mayor altura no quedan fuera de ordenación.
Altura máxima B/R (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros
Edificabilidad máxima parcela (OE)	1,00m2c/m2s sobre superficie neta de parcela. A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable. Las edificaciones existentes con mayor edificabilidad no quedan fuera de ordenación.
Ocupación máxima (OD)	80 % en la franja comprendida entre la alineación oficial y el fondo máximo edificable. En el resto se permite únicamente la ocupación bajo rasante.
Construcciones auxiliares (OD)	En los patios interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, con un máximo del 30% de la zona exterior al fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,50 metros, con obligación de tratar como fachada las medianerías en los casos de construcciones a linderos, respetando en todos los supuestos las condiciones estéticas y no pudiendo tener animales en dichos espacios. Estas edificaciones computarán a todos los efectos.
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo (OD)	Según artículo 71 de la normativa general.
Aparcamientos (OE)	Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos. Se exige del cumplimiento del aparcamiento a los solares inferiores a 150m2 de superficie.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

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

USO MAYORITARIO (OE)

Uso global	Residencial R
Uso pormenorizado	Residencial Unifamiliar (RU), Protección Pública (P)

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Comunitario (RC)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Plurifamiliar (RP)	En edificio completo
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
	Artesanal	En planta baja o en planta alta.
	La superficie construida de los usos terciarios no podrá superar el 10% del total construido en la unidad.	
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo.
	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente.

FORMA DE ACTUACION	
Suelo urbano consolidado (SUC)	Directamente por aplicación de la ordenanza.
CONDICIONES ESTETICAS (OD)	
1. Las establecidas en los artículos generales del POM. 2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.	
ZONA DE ACTUACION	
ZOU.02. Zona de ampliación del casco urbano	

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA
ORDENANZA 3. INDUSTRIAL

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	250 m2. A efectos de nuevas parcelaciones. Se permiten parcelas de menor superficie dentro de la misma manzana en agrupación conjunta de parcelas
Ocupación máxima (OD)	80%
Altura máxima S/R(OD)	2 plantas, 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 B/R (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.
Edificabilidad máxima parcela (OE)	0,80 m2/m2, para uso industrial sobre parcela neta. 0,20 m2/m2, en entreplanta para oficinas sobre parcela neta
Edificabilidad máxima SUB (OE)	0,70 m2/m2 sobre la superficie del sector. Se permite el uso compatible terciario en un porcentaje inferior al 30% de la superficie total construida.
Retranqueos (OD)	En parcelas mayores de 1.000 m2, 3 metros a todos los linderos. Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	8 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones.
Frente máximo fachada (OD)	No se establece
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	Los aparcamientos se ajustarán a lo establecido en el artículo 21 del RPLOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
--------------------------	--

USO MAYORITARIO (OE)

Uso global	Industrial I
Uso pormenorizado	Industrial Almacenaje (IA). Industrial Productivo (IP)

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Vinculada a la Industria con menos de 120 m2 construidos.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, alta o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, alta o en edificio completo.
	Artisanal	En planta baja o en planta alta.
La superficie total construida de los usos terciarios no podrá superar el 30% del total construido en el sector		
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, alta o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, alta o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, alta o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, alta o en edificio completo.
	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.

USOS PROHIBIDOS

Residencial no vinculado a la industria.

FORMA DE ACTUACIÓN

Solar	Directamente con urbanización de la zona de afección.
Unidades-sectores	Programa Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, y las determinaciones de las fichas correspondientes

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

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

ZONA DE ACTUACIÓN

ZOU.03 , ZOU 05 y ZOU.06. Parcelas, sectores y unidades de uso industrial

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA
ORDENANZA 4. UNIDADES DE ACTUACION RESIDENCIALES

(OE) Es de aplicación en las unidades de actuación en suelo urbano.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	150 m2
Densidad poblacional (OE)	2,4 habitantes por cada 100 m2, residenciales, equivalente a 42 m2 construidos residenciales por habitante.
Densidad máxima viviendas (OE)	25 viviendas por hectárea.
Altura máxima S/R (OD)	Dos plantas (B+1), equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
Altura máxima B/R (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
Edificabilidad neta parcela (OE)	Se determinará en el planeamiento de desarrollo.
Edificabilidad máxima UA (OE)	0,35 m2/m2 sobre superficie unidad a desarrollar
Ocupación máxima (OD)	80 % sobre parcela neta
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo (OE)	No se establece..
Aparcamientos (OE)	Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

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

USO MAYORITARIO (OE)

Uso global	Residencial R
Uso pormenorizado	Residencial Unifamiliar (RU), Protección Pública (P)

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL		
USO PORMENORIZADO		
Residencial (R)	Comunitario (RC)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Plurifamiliar (RP)	En edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Oficinas (TO)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
	Artesanal	En planta baja o en planta alta.
	La superficie total construida de los usos terciarios no podrá superar el 10% del total construido en la unidad.	
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente.

FORMA DE ACTUACION

Unidades	Programa Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes.
----------	--

CONDICIONES ESTETICAS (OD)

1. Las establecidas en los artículos generales del POM.
2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

ZONA DE ACTUACION

ZOU.04. Unidades de actuación residenciales.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA
ORDENANZA 5. ENSANCHE RESIDENCIAL

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

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	Se definirá en el correspondiente plan parcial.
Densidad poblacional (OE)	2,4 habitantes por cada 100 m ² , residenciales, equivalente a 42 m ² construidos residenciales por habitante.
Densidad máxima viviendas (OE)	25 viviendas por hectárea.
Altura máxima S/R (OD)	Dos plantas (B+1), equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
Altura máxima B/R (OD)	1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
Edificabilidad máxima (OE)	0,35 m ² /m ² . sobre superficie sector a desarrollar
Edificabilidad neta parcela (OE)	Se determinará en el planeamiento de desarrollo.
Ocupación máxima (OD)	Se determinará en el planeamiento de desarrollo.
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	Los aparcamientos se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del RPLOTAU.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

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

USO MAYORITARIO (OE)

Uso global	Residencial R
Uso pormenorizado	Residencial Unifamiliar (RU), Protección Pública (P)

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL		USO PORMENORIZADO
Residencial (R)	Comunitario (RC)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo
	Plurifamiliar (RP)	En edificio completo, se permite este uso en un porcentaje inferior al 30% de la superficie total construido.
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Oficinas (TO)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
	Artesanal	En planta baja o en planta alta.
	La superficie total construida de los usos terciarios no podrá superar el 10% del total construido en la unidad.	
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en planta alta o en edificio completo
	Infraestructuras (DEIS)	Bajo y sobre rasante.

USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente.

FORMA DE ACTUACION

Sectores y unidades	Programa Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU y las determinaciones de las fichas correspondientes.
---------------------	--

CONDICIONES ESTETICAS (OD)

1. Las establecidas en los artículos generales del POM.

ZONA DE ACTUACION

ZOU.06. Sectores residenciales.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA
ORDENANZA 6. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE)

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	No se establece
Altura máxima S/R (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.
Altura máxima B/R (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
Edificabilidad parcela (OE)	No se establece en el dotacional público. 2,00 m2/m2 sobre superficie neta de parcela en dotacional privado.
Ocupación máxima (OD)	100 %
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	8 metros.
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	Una plaza por cada 200 m2 construidos

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
Edificación tipológica específica (ETE)	

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Equipamiento (DE)		
Uso pormenorizado	GARAJE DC	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
	EDUCATIVO DEDU	En plantas baja altas o en edificio completo.
	CULTURAL D-CU-DE	En plantas baja altas o en edificio completo.
	ADMINISTRAT DAI	En plantas baja altas o en edificio completo.
	SANITARIO DSA	En plantas baja altas o en edificio completo.
	INFRAESTRUCTURAS (DEIS)	Bajo y sobre rasante.
	Todos los usos dotacionales permitidos en el TRLOTAU y RPLOTAU, como el equipamiento público residencial, para jóvenes, mujeres maltratadas...	

USOS COMPATIBLES (OD)

RESIDENCIAL	Vinculada a la Industria con menos de 100 m2 construidos.
COMERCIAL TC	Vinculada a la industria con menos del 25% de la superficie total, o en edificio completo.
HOTELERO TH	En edificio completo.
OFICINAS TO	Vinculada a la industria con menos del 25 % de la superficie total.
RECREATIVO TR	En planta baja, o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS (OD)

Los no contemplados en la legislación vigente.

FORMA DE ACTUACION

Solar	Directamente en los suelos calificados para ello.
Existe la posibilidad de enajenación del suelo y del subsuelo, en los términos establecidos en la legislación vigente.	

CONDICIONES ESTETICAS (OD)

Las condiciones estéticas de carácter general del POM

ZONA DE ACTUACION

Parcelas dotacionales de equipamiento.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA

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.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	No se establece
Altura máxima S/R (OD)	5,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.
Altura máxima B/R (OD)	Se permiten 3 plantas con una altura máxima de 11,00 metros, cuando al menos dos de ellas se destinen a garaje o aparcamiento.
Superficie construida (OD)	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 50 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m2 de zona verde, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.
Ocupación máxima (OD)	No se establece
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	No se establece.
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	No se establece.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
Edificación tipológica específica (ETE)	

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Zonas verdes (DV)

USOS COMPATIBLES (OD)

COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 50 m2.
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna.
GARAJE	DC	Bajo rasante.
INFRAESTRUCTURAS	DEIS	Bajo y sobre rasante
EDUCATIVO	DEDU	Al aire libre.
CULTURAL	D-CU-DE	Al aire libre.
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie inferior a 50 m2.

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACION

Solar	Directamente en los suelos calificados para ello.
Existe la posibilidad de enajenación del subsuelo, en los términos establecidos en la legislación vigente.	

CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)

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

ZONA DE ACTUACION

Parcelas dotacionales de espacios libres y zonas verdes

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA**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

Parcela mínima (OD)	No se establece
Altura máxima S/R (OD)	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.
Altura máxima B/R (OD)	Se permiten 3 plantas con una altura máxima de 11,00 metros, cuando al menos dos de ellas se destinen a garaje o aparcamiento.
Edificabilidad (OD)	No se establece.
Ocupación máxima (OD)	No se establece
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	No se establece.
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)**CATEGORÍA**

Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
Edificación tipológica específica (ETE)	

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Comunicaciones (DC)

USOS COMPATIBLES (OD)

COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna.
ZONAS VERDES	DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.

USOS PROHIBIDOS (OD)

Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN

No se establece

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

Existe la posibilidad de enajenación del subsuelo, en los términos establecidos en la legislación vigente

CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD (OD)

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

ZONA DE ACTUACION

Viales y espacios libres asociados a viales

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA
ORDENANZA 9. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS)

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	No se establece
Altura máxima S/R (OD)	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar.
Altura máxima B/R (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
Edificabilidad (OD)	No se establece.
Ocupación máxima (OD)	No se establece
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	No se establece.
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	Según LOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
Edificación tipológica específica (ETE)	

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Infraestructuras (DEIS).

USOS COMPATIBLES (OD)

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

1. Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN

No se establece

Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD (OD)

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

ZONA DE ACTUACION

Parcelas dotacionales de equipamiento de infraestructuras.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CEBOLLA
ORDENANZA 10. TERCIARIO

CONDICIONES DE VOLUMEN

Parcela mínima (OD)	200 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
Altura máxima S/R (OD)	B+1 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
Altura máxima parcela B/R (OD)	2 plantas con una altura máxima de 6,50 metros.
Edificabilidad (OD)	2,00 m2/m2 sobre parcela neta o según el planeamiento de desarrollo.
Ocupación máxima (OD)	100 % sobre parcela neta.
Retranqueos (OD)	Se aplicarán las distancias del Código Civil
Frente mínimo fachada (OD)	10 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones.
Frente máximo fachada (OD)	No se establece
Fondo máximo (OD)	No se establece.
Aparcamientos (OE)	Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del RPLOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA

Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)
Edificación aislada (EA)	Edificación exenta (EAE) o aislada adosada (EAA)
Edificación tipológica específica (ETE)	

USO GLOBAL (OE)

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

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Plurifamiliar (RP) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En edificio terciario en plantas altas, con una limitación del 25% del total construido, sobre parcela.
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.
	Bajo y sobre rasante	Bajo y sobre rasante
Industrial (I)	Almacenaje (IA)	En plantas sótano o baja.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etc.	

USOS PROHIBIDOS (OD)

Grandes industrias.

FORMA DE ACTUACIÓN

Solar	Directamente con urbanización de la zona de afección.
Unidades-sectores	Programa de Actuación Urbanizadora según LOTAU, con las condiciones de las fichas

CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

Las condiciones estéticas de carácter general del POM.
--

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas con uso Terciario

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

Artículo 108. Áreas remitidas de planeamiento anterior.

No existe ninguna unidad o sector que provenga de un planeamiento anterior

Artículo 109. Planeamiento aprobado o en tramitación.

No existe ninguna unidad o sector que este aprobado o se encuentre en tramitación

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

Artículo 110. Unidades de Actuación en suelo urbano (OE)

1. En los planos de planeamiento del presente Plan de Ordenación Municipal figuran las unidades de actuación. Todas estas unidades se rigen como suelo urbano no consolidado, según se especifica en la presente normativa, y se detalla en las fichas pormenorizadas.

2. En el presente Plan de Ordenación Municipal se establece un área de reparto por cada una de las unidades de actuación (UA) definidas en el mismo, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos.

3. Las determinaciones básicas de estas unidades de actuación se han descrito en la memoria justificativa y en las fichas de las unidades, y se describen a continuación:

110.1. Unidades residenciales

1. Las determinaciones de las unidades residenciales, de la ZOU.04, son las siguientes:

ZOU.04	Superficie m2	AR m2	SG. m2	S-SG m2	Edif. m2/m2	S.cons. m2c	DV m2	DE m2
UA 01	11.471,00	11.471,00	0	11.471	0,35	4.015	1.950	0
UA 02	21.720,00	21.720,00	0	21.720	0,35	7.602	3.692	0
UA 03	7.605,71	7.605,71	0	7.606	0,35	3.206	0	1.293
UA 04	15.005,00	15.005,00	0	15.005	0,35	5.252	2.551	0
UA 05	14.325,46	14.325,46	0	14.325	0,35	5.014	2.436	0
UA 06	12.504,76	12.504,76	0	12.505	0,35	4.377	1.250	875
UA 07	4.903,32	4.903,32	0	4.903	0,35	1.716	490	343
UA 08	20.064,00	20.064,00	0	20.064	0,35	7.022	3.410	0
TOTAL	107.599,15	107.599,15	0	107.599		37.660	15.779	2.511

ZOU.04	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº Hab
UA 01	843	1.967	1.204	4.173	0,3638	25	29	25	1	24	RU	67
UA 02	1.596	3.725	2.281	7.902	0,3638	25	54	47	2	45	RU	128
UA 03	559	1.304	799	2.767	0,3638	25	19	17	1	16	RU	45
UA 04	1.103	2.573	1.576	5.459	0,3638	25	38	33	2	31	RU	88
UA 05	1.053	2.457	1504	5.212	0,3638	25	36	31	2	29	RU	84
UA 06	919	2.145	1.313	4.550	0,3638	25	31	27	2	25	RU	74
UA 07	360	841	515	1.784	0,3638	25	12	11	1	10	RU	29
UA 08	1.475	3.441	2.107	7.300	0,3638	25	50	44	2	42	RU	118
Total	7.909	18.453	11.298	39.147			269	234	12	222		633

2. Estas unidades residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m2/m2 sobre superficie unidad.
- Parcela mínima: 150 m².
- Densidad máxima: 25 viviendas por hectárea.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.
- Las cesiones se podrán destinar al uso pormenorizado que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 21.4 del RPLOTAU.

Artículo 111. 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 24.3 del TRLOTAU, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial prevista en la unidad de nueva urbanización.

3. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en cada una de las fichas de las unidades. Tal y como se puede ver las unidades se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de las mismas.

4. La ejecución de estas unidades se efectuará según el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Especial para completar el planeamiento. Dicho documento y el régimen de este suelo deberá ajustarse a lo establecido en los artículos de este Plan de Ordenación Municipal y en la legislación vigente.

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 Plan de Ordenación Municipal, 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 Plan de Ordenación Municipal, 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 Plan de Ordenación Municipal, 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 Plan de Ordenación Municipal.

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

12. 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.

13. En aquellas unidades de actuación que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente Plan de Ordenación Municipal, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de las mismas.

14. Los plazos de ejecución de las 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.

15. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas, únicamente cuando sea posible y específicamente en aquellas unidades que se describen en las fichas, 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.

16. 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.

17. 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 utilizará 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. 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).

En estos casos se deberá justificar el cumplimiento de la Disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico, calificando como zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales, cuyo ancho será el resultante del estudio citado, sin que pueda ser inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce.

19. Los desarrollos de las unidades ubicados en zonas de policía de cauces deberán obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello deberán aportar un estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Este estudio aportará planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los posibles arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

Igualmente las obras de paso sobre los cauces, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación, debiendo considerar como criterios de diseño el respetar las dimensiones de dichos cauces y no provocar fuertes estrechamientos, comprobado su capacidad de desagüe en régimen de avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno.

En los proyectos de urbanización, para la obtención de la autorización correspondiente, en el caso de que las futuras redes sean separativas, se deberá indicar los puntos de vertido de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circundantes por los cauces, en régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. En dichos proyectos se deberá incluir planos donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

20. Las unidades de actuación de este Plan de Ordenación Municipal no soportan carga por la obtención de suelo para sistemas generales.

Artículo 112. 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, que se encuentran justificados en el apartado 1.6 de la memoria justificativa de este Plan de Ordenación Municipal:

Uso		Coeficiente
Residencial Viv Protegida	VP	1,00
Residencial Plurifamiliar	RP	1,05
Residencial Unifamiliar	RU	1,05
Residencial comunitario	RC	1,00
Terciario Oficinas	TO	1,05
Terciario Comercial	TC	1,05
Terciario Hotelero	TH	1,05
Terciario Recreativo	TR	1,05
Industrial	I	0,70
Dotacional Privado	DE privado	0,50
Dotacional Público	DE público	0,00

2. En todas las unidades residenciales previstas en el 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 diez por ciento (10%) del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

Artículo 113. Áreas remitidas a un Plan Especial de Reforma Interior (OD)

No existe ningún ámbito remitido a reforma interior, de los recogidos en el artículo 45.3.A) a) del TRLOTAU.

SECCION V.4. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Artículo 114. Procedimiento en edificios catalogados y en sus entornos (OE)

1. Los edificios 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 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 248/2004 de 14.09.2004 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/1998 de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 28.09.2004).
- Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de junio.
- Reglamento que desarrolla la citada Ley 16/1985 de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, 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 los edificios que tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se estima conveniente solicitar informe previo al órgano competente en materia de patrimonio.

Artículo 115. Procedimiento en espacios protegidos de suelo rústico (OE).

El procedimiento de actuación en los espacios protegidos descritos en el presente Plan de Ordenación Municipal, y dado que la totalidad de los mismos se encuentran dentro del suelo rústico no urbanizable de protección, se describe en la sección correspondiente a este tipo de suelo del título VII de las presentes normas urbanísticas.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 116. Sectores residenciales 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 o exteriores.

116.1. Sectores núcleo urbano de Cebolla

2. Estos sectores residenciales unifamiliares se integran en la ZOU.06, y cuentan con las determinaciones que se recogen en las tablas siguientes:

ZOU.06	Superficie m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edif. m2/m2	S.cons. m2c	DV m2	DE m2	% SSGG
SUB.01	35.168,20	35.168,20	0	726	34.443	0,35	12.055	3.444	2.411	12,54
SUB.02	15.224,43	15.224,43	0	314	14.910	0,35	5.219	1.491	1.044	5,43
SUB.03	154.979,32	154.979,32	0	8.579	146.400	0,35	51.240	14.640	10.248	53,29
SUB.04	20.513,79	20.513,79	0	423	20.091	0,35	7.032	2.009	1.406	7,31
SUB.05	18.308,94	18.308,94	0	378	17.931	0,35	6.276	1.793	1.255	6,53
SUB.06	14.234,89	14.234,89	0	294	13.941	0,35	4.879	1.394	979	5,07
SUB.08	15.456,00	15.456,00	0	319	15.137	0,35	5.298	1.514	1.060	5,51
SUB.09	12.102,00	12.102,00	0	250	11.852	0,35	4.148	1.185	830	4,31
Total	285.988,00	285.988,00	0	11.282	274.705		96.147	27.471	19.229	100

ZOU.06	VP m2c	RU m2c	T m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P-PMR	Uso	Nº Hab
SUB.01	2.532	5.907	3.616	12.531	0,3563	25	86	25	1	24	RU	203
SUB.02	1.096	2.557	1.566	5.425	0,3563	25	37	47	2	45	RU	88
SUB.03	10.760	25.108	15.372	53.264	0,3437	25	366	20	1	19	RU	861
SUB.04	1.477	3.446	2.110	7.309	0,3563	25	37	33	2	31	RU	118
SUB.05	1.318	3.075	1.883	6.524	0,3563	25	45	33	2	31	RU	105
SUB.06	1.025	2.391	1.464	5.072	0,3563	25	35	33	2	31	RU	82
SUB.08	1.113	2.596	1.589	5.507	0,3563	25	38	13	1	12	RU	89
SUB.09	871	2.033	1.244	4.312	0,3563	25	30	44	2	42	RU	70
Total	20.191	47.112	28.844	99945			674	248	12	235		1.615

Estos sectores residenciales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m2/m2.
- Densidad máxima: 25 viviendas por hectárea.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.

Artículo 117. Sectores industriales de suelo urbanizable (OE)

1. Los sectores industriales exteriores a la población y que integran en la ZOU.07, cuentan con las determinaciones, que se recogen en las tablas siguientes:

ZOU.07	Superficie m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edificab. m2/m2	S.cons. m2	DV m2	DE m2
SUB.07	166.706,84	166.707	0	0	166.707	0,7	116.695	16.671	8.335
Total	166.706,84	166.707	0	0	166.707	0,7	116.695	16.671	8.335

ZOU.07	VP m2c	RU m2c	I m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P- PMR	Uso	Nº Hab
SUB.07	0	0	116.695	81.686	0,4900	0	0	292	15	277	I	0
Total	0	0	116.695	81.686		0	0	292	15	277		0

2. Los sectores industriales cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado industrial productivo o de almacenaje.
- Uso compatible terciario hasta un porcentaje del 30% del total construido
- Edificabilidad máxima: 0,70 m2/m2.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a diez (10) metros de altura al alero, permitiéndose alturas superiores que estén plenamente justificadas siempre que cuenten con acuerdo plenario del Ayuntamiento.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de cuatro (4) metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar.

- Parcela mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, a efectos de nuevas parcelaciones.

Artículo 118. Determinaciones de los sectores (OE)

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.

Se ha establecido que esta cesión sea del 10%, en los sectores residenciales y en el sector industrial, 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 24.3 del TRLOTAU, se establece una reserva para viviendas sujetas a un régimen de protección pública del 30% de la edificabilidad total residencial prevista en el sector de nueva urbanización.

3. En el presente Plan de Ordenación Municipal con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 31.3 RPLOTAU, para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, además de la aplicación de los coeficientes correctores señalados en el artículo 34.1 del Reglamento, se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15 % del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

En el Plan de Ordenación Municipal se establece un área de reparto para cada uno de los sectores de suelo urbanizable, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos. Cada área de reparto incluirá la superficie del sector y la superficie de los sistemas generales adscritos interiores o exteriores, en su caso.

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 los sectores. Tal y como se puede ver los sectores se encuentran equilibradas en función de la ZOU y del uso pormenorizado de los mismos.

4. La ejecución de estos sectores se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 31, 68 y concordantes del TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en el presente POM y en la legislación vigente.

5. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la 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 Plan de Ordenación Municipal, 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 Plan de Ordenación Municipal, 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 sectores distintos, se entenderá que el primer sector que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que el segundo sector afectado deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambos ámbitos 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 el segundo sector 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 del segundo sector. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual será ejecutado por el primer sector 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 el primer sector a desarrollar, entendiendo que esta redelimitación no implica modificación del Plan de Ordenación Municipal.

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.

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.

En los sectores colindantes con carreteras en los que se prevea acceso desde las mismas se deberá cumplir con los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, debiendo destacarse que la administración titular de la carretera puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse. La autorización de los accesos referidos 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.

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. 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 (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).

En estos casos se deberá justificar el cumplimiento de la Disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico, calificando como zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales, cuyo ancho será el resultante del estudio citado, sin que pueda ser inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce.

20. Los desarrollos de los sectores ubicados en zonas de policía de los cauces deberán obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para ello deberán aportar un estudio del cauce con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el Real decreto 606/2003 de 23 de mayo y por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.

Este estudio aportará planos en planta donde se identifique la situación de las edificaciones e infraestructuras propuestas respecto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los posibles arroyos afectados, así como sus zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional.

Igualmente las obras de paso sobre los cauces, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación, debiendo considerar como criterios de diseño el respetar las dimensiones de dichos cauces y no provocar fuertes estrechamientos, comprobado su capacidad de desagüe en régimen de avenidas extraordinarias de quinientos (500) años de periodo de retorno.

En los proyectos de urbanización, para la obtención de la autorización correspondiente, en el caso de que las futuras redes sean separativas, se deberá indicar los puntos de vertido de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circundantes por los cauces, en régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. En dichos proyectos se deberá incluir planos donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

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, que se encuentran justificados en el apartado 1.6 de la memoria justificativa de este Plan de Ordenación Municipal:

Uso		Coeficiente
Residencial Viv Protegida	VP	1,00
Residencial Plurifamiliar	RP	1,05
Residencial Unifamiliar	RU	1,05
Residencial comunitario	RC	1,00
Terciario Oficinas	TO	1,05
Terciario Comercial	TC	1,05
Terciario Hotelero	TH	1,05
Terciario Recreativo	TR	1,05
Industrial	I	0,70
Dotacional Privado	DE privado	0,50
Dotacional Público	DE público	0,00

2. En todos los sectores residenciales previstos en el Plan de Ordenación Municipal se permiten usos terciarios, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del diez por ciento (10%) del total construido según la ordenanza, para un uso terciario o artesanal del total del sector, debiendo ser el resto residencial.

3. En todos los sectores industriales previstos en el Plan de Ordenación Municipal se permiten usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el industrial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del treinta por ciento (30%) del total construido según la ordenanza, para un uso comercial del total del sector, debiendo ser el resto industrial.

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO

SECCION VII.1. CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

Artículo 120. Descripción del suelo (OE)

1. En correspondencia con todo lo dispuesto en el presente Título, se tendrán en cuenta las determinaciones generales recogidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística, en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, modificada por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento (DOCM 09.02.2016).

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 Resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en relación con la Memoria Ambiental

Artículo 121. Categorías del suelo rústico (OE)

1. El suelo rústico del presente Plan de Ordenación Municipal queda dividido en dos categorías:

- Suelo rústico de reserva (SRR)
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

2. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección se han previsto los siguientes tipos, categorías o subclasificaciones:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.
- Suelo rústico no urbanizable de protección natural.
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural.
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

3. No se ha establecido la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno ni de suelo rústico no urbanizable de protección estructural, debido a que no existe ningún elemento, ámbito o espacio que lo requiera, tal y como se ha justificado en la memoria. Tampoco se ha establecido ninguna categoría de ya que no hay ningún elemento 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 este POM lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, modificada por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento (publicada en DOCM 09.02.2016).

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 de reserva (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:

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1.º 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.

2.º 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, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3.º Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos, almacenamiento de CO₂, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía, que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.

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

3. En todo el suelo rústico del presente 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.

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

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

6. En función de lo establecido en el artículo 9 del RSRLTAU, 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.

7. Los usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva serán los marcados en el artículo 11 del RSRLTAU. En este suelo podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en el citado Reglamento, los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociadas, citadas en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del citado artículo.

8. En todo el suelo del municipio, en caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico no incluidos en el Catálogo ni en el Documento de Protección se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 4/2013 antes de continuar con la ejecución de cualquier actuación.

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

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

- a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- h) Tener el carácter de aisladas.
- i) Retranquearse, como mínimo, tres (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 doce (12) metros, 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 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se modifica 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 núcleo 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	
CAMPAMENTOS	15.000	15.000	2	2	
RECREATIVOS	15.000	15.000	5	5	Ocio/deporte
DOTACION EQUIPO PRIVADO					Observación 6
	15.000	15.000	10	10	Observación 7
SUBESTACION <132 Kv					Observación 8
SUBESTACION >132 Kv	15.000	15.000			
OTRAS DOTACIONES	15.000	15.000	10	10	

m2: Metros cuadrado de superficie de terreno.

M2c: Metro cuadrado construido

Hab: Habitantes del municipio

Kv: Kilovoltios

SRR: suelo rústico de reserva.

SRNUP: suelo rústico no urbanizable de protección

Observaciones:

1. Se aplicará el apartado 1 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

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

• Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

• Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

3. Se aplicará en el caso de viviendas familiares aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de dicha Orden.

4. Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

5. Estas superficies se permiten únicamente cuando los acabados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 9.

6. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los casos recogidos en el apartado 1 del artículo 11 (elementos pertenecientes al ciclo hidráulico; elementos pertenecientes al sistema energético; elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones; elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos; elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes; servicios integrados en áreas de servicio de carreteras; y estaciones aisladas de suministro de carburantes).

7. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11.

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

2. De acuerdo con lo establecido en la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, 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, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en la misma:

3. 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. Asimismo se podrán permitir menores superficies y mayores ocupaciones de acuerdo con el apartado 3 del artículo 3 de la Instrucción Técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico:

3. 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.”

4. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 23 del RSRLOTAU:

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. La superficie mínima de la finca para la realización de instalaciones de uso industrial, así como la ocupación máxima de las edificaciones, será la recogida en el artículo 7 de la Orden de 31 de marzo de 2003, modificada por la Orden de 1 de febrero de 2016.

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

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

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

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

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

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

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso ganadero, de acuerdo con lo establecido en el artículo 125 de estas normas urbanísticas en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones se refieren.

Las edificaciones auxiliares de una explotación ganadera, deberán cumplir asimismo con lo establecido en el artículo 125 de estas normas urbanísticas en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones se refieren.

4. De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha (DOCM 09.10.2018)

2. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación o las ampliaciones de las ya existentes deberán respetar la distancia sanitaria que esté establecida en la respectiva norma básica de ordenación de las explotaciones en función de la especie, respecto de otras explotaciones ganaderas, así como a establecimientos, instalaciones, poblaciones, carreteras y caminos que puedan constituir fuente de contagio.

No será de aplicación en explotaciones de autoconsumo ni en explotaciones ganaderas de capacidad reducida de equino.

3. Sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior, las explotaciones de porcino de más de 33 UGM de nueva instalación o ampliaciones de las ya existentes, además de lo requerido en la normativa básica estatal, no podrán situarse a una distancia inferior a 2.000 metros de suelo urbano residencial.

No será de aplicación en explotaciones de autoconsumo.

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 RSRLTAU.

Con respecto a estos usos serán de la aplicación el artículo 125 de estas normas urbanísticas, en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos afectados y de las ocupaciones máximas de las construcciones correspondientes.

2. De acuerdo con el apartado 4.a) del artículo 11 RSRLTAU, los usos industriales son:

- *Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.*
- *Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*
- *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y que no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.*

3. De acuerdo con el apartado 4.b) del artículo 11 RSRLTAU, los usos terciarios son:

- *Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*
- *Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hosteleros y hoteleros; 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 RSRLTAU, 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.

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

2. Con respecto a estos usos serán de la aplicación el artículo 125 de estas normas urbanísticas, en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos afectados y de las ocupaciones máximas de las construcciones correspondientes.

Artículo 129. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca (OE).

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

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

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

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

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

Con respecto a estos usos serán de la aplicación el artículo 125 de estas normas urbanísticas, en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos afectados y de las ocupaciones máximas de las construcciones correspondientes.

4. En fincas de regadío, se admite la construcción de una caseta de quince (15) metros cuadrados, con independencia del tamaño de la finca, en suelo rústico de reserva y previa autorización de la Consejería de Agricultura. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

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

Artículo 130. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico (OE).

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico 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.

En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente el Decreto 73/90 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1.988 de 31 de mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales, así como la legislación sectorial en materia de Protección del Medio Ambiente y concordante.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección se deberán cumplir con las mismas determinaciones establecidas en los artículos 123 a 130 de la Sección VII.1, con las particularidades propias de la protección especial que existe en este tipo de suelos.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los mismos actos enumerados en el capítulo para el suelo rústico de reserva siempre y cuando no sean incompatibles con la legislación sectorial de cada categoría que se detalla en los siguientes artículos de este mismo capítulo, sean compatibles con la conservación de las características y valores del régimen de especial protección, y sean autorizados por la administración sectorial competente en el correspondiente expediente de calificación.

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. En este sentido se permiten las obras de reforma, rehabilitación y reestructuración parcial de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento.

6. En este 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 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 correspondientes con la ZEPA situada al sur del término municipal y que se describen en la memoria informativa, según se ha establecido en el documento ambiental.
- b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluye los terrenos situados al este del término municipal, que se han incluido en el documento ambiental por indicación de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Agricultura.
- c) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio hidráulico (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen los cauces públicos y sus zonas de afección exteriores al núcleo urbano o suelos urbanizables.
- d) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental del dominio pecuario (SRNUPA). En esta categoría de suelo se incluyen las vías pecuarias que cruzan el municipio y sus zonas de protección.
- e) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas recogidas en el documento de protección de patrimonio que figura como anexo de esta normativa, de acuerdo con el artículo 5.1.c) del Reglamento de Suelo rústico.
- f) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las carreteras, caminos, líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y canalizaciones existentes.

7. 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.

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

9. Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 de la TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados opacos y los que por sus características sean incompatibles con las condiciones cinegéticas de la zona.

10. 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, que están recogidas en el artículo 125 de estas normas, modificada por la Orden 01/02/2016, de la Consejería de Fomento.

11. Con carácter general se permiten en todos los suelos protegidos, los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades, siempre que, de acuerdo con el artículo 12 RSRLLOTAU, se justifique que los mismos no alteran la conservación de las características y valores del régimen de especial protección que sea de aplicación, y sean autorizados por la administración sectorial competente en el correspondiente expediente de calificación.

12. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más categorías de protección, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas.

13. 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. De acuerdo con el artículo 5.b) del Reglamento de Suelo Rústico, se han calificado como suelo rústico no urbanizable de protección natural, las siguientes zonas:

- a) Zona de protección de aves (ZEPA) y Lugar de Interés comunitario (LIC): Río Tajo en Castrejón, islas de Malpica del Tajo y Azután (ES0000169), aprobado por Decreto 314/2007, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de 27 de noviembre de 2007 (DOCM 31.12.2007). Que cuenta con una superficie protegida dentro del municipio de Cebolla de 59,8Ha.
- b) Galerías fluviales arbóreas y arbustivas de alamedas, saucedas y tarayales
- c) Zona de barrancos situada al este del término municipal entre el Arroyo del Valle y del límite con el término municipal de Mesegar, por su geomorfología y por albergar los últimos vestigios de vegetación natural.

2. Por acuerdo de 03/05/2012, del Consejo de Gobierno, se produce el inicio del procedimiento para la declaración de 41 Zonas Especiales de Conservación de la Red Natura 2000 en Castilla-La Mancha bajo la figura de Zona Sensible (DOCM 09.05.2012), en el que se encuentra la citada ZEPA.

3. Cualquier autorización o licencia en estas zonas, en aplicación de los artículo 94 de la Ley 9/1999, deberá contar con informe de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, para que realice la previa evaluación ambiental de las repercusiones del proyecto sobre los valores naturales objeto de la zona.

4. Cualquier actuación derivada del POM que suponga afección a la vegetación natural de matorral o arbolado, o su roturación, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia forestal. Se deberá cumplir con el artículo 49.2 de la Ley 3/2008 de 12 de junio de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

5. 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 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental, y Anexos (DOCM 17.02.2003).
- Ley 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).

6. En estos suelos los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 de la TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados opacos y los que por sus características sean incompatibles con las condiciones cinegéticas de la zona.

7. En estos suelos de protección natural del presente Plan de Ordenación Municipal, se prohíben los usos que sean incompatibles con el medio natural objeto de protección, o con la legislación sectorial correspondiente, y en concreto los siguientes:

- Uso residencial plurifamiliar.
- Uso industrial productivo de materias que no provengan de la transformación directa de las materias primas de la zona.

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

8. En este suelo se debe restringir el uso permitido de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose con carácter de excepcionalidad a las viviendas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, vinculadas a una superficie suficiente de cara a construir una explotación económicamente viable y al uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

9. 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 seis (6) 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, fábrica de ladrillo visto o revocado o encalado, o de madera.
- 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.

10. En el caso de actividades del sector primario, la edificación o construcción correspondiente deberá estar vinculada a una superficie suficiente de cara a construir una explotación económicamente viable. Esta descripción es la que ha efectuado la Consejería de Agricultura, la cual añade como ejemplo para el caso de cotos de caza, una superficie de doscientos cincuenta (250) hectáreas, aspecto que deberá determinar la citada Consejería en cada caso.

11. Cualquier construcción, uso o actividad en esta zona estará siempre condicionado a la preservación de los valores medioambientales y de los recursos que albergan, por lo que no podrán comprometer en ningún caso tales valores. Por este motivo la Consejería restringirá al máximo la construcciones de viviendas unifamiliares, actividades de ocio y recreativas, las cuales estarán siempre condicionadas a que se asegure el respeto integro al medio ambiente.

Por este motivo, cualquier uso residencial, industrial, terciario o recreativo deberá cumplir los siguientes aspectos:

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodadas.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.
- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas.2008.
 - 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 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 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).
 - 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).

12. La superficie permitida a efectos de segregaciones en este tipo de suelo de protección natural será la que determine el correspondiente Plan de Gestión de esta zona.

13. En el caso de afecciones sobre hábitats o elementos incluidos en el Catálogo de hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial en Castilla-La Mancha, se prohíbe destruir o realizar acciones que supongan una alteración negativa de los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, salvo autorización de la consejería competente, que podrá otorgarse en atención a unos intereses públicos de superior orden, siempre que no exista otra alternativa viable.

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

Artículo 133. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE).

1. Se califican como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio, descritas en memoria y en los planos del Plan de Ordenación Municipal y que son:

- Vereda del camino de Talavera, su trazado cuenta con una anchura legal de 20,89metros y una longitud de 8.102metros
- Vereda del Camino Talaverano, su trazado cuenta con una anchura legal variable con un máximo de 20,89metros y un mínimo de 8metros y una longitud total de 6.264 metros
- Vereda de Talavera al Carpio, su trazado cuenta con una anchura legal variable con un máximo de 20,89metros y un mínimo de 10,45metros y una longitud total de 8.693 metros
- Colada de la Picota , su trazado cuenta con una anchura de 10metros y una longitud total de 2.023 metros

2. Estas vías pecuarias se encuentran deslindadas. Los límites de las vías pecuarias no deslindadas se entienden provisionales y se definirán exactamente en el momento de efectuar el deslinde de las mismas.

Previo a la aprobación de la ejecución de una actuación que afecte a las vías pecuarias se deberá proceder al deslinde de la vía pecuaria afectada, de forma que sus límites queden definidos con carácter definitivo antes de la realización de cualquier infraestructura.

3. En estas zonas será de aplicación la Ley 9/2003 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.

Con el fin de garantizar este régimen de usos y actividades, queda prohibido en cualquier circunstancia el asfaltado u hormigonado de las vías pecuarias para acondicionamiento al tráfico vial ordinario que desvirtúe su propia naturaleza.

4. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más cinco (5) metros a cada lado de estas. Se prohíbe cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

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

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

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

8. En las unidades y sectores afectados por las citadas vías pecuarias se deberá mantener la continuidad de las vías, debiéndose solicitar la autorización correspondiente para el desarrollo de las mismas en la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora. Esto afecta a las unidades UA.10, UA.11 y a los sectores SUB.02, SUB.04, SUB.07, SUB.10, SUB.13 y SUB.14.

Artículo 134. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).

1. Se clasifican como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental los terrenos de dominio hidráulico y sus zonas de protección que corresponden con los marcados en el plano correspondiente como tales. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- 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).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- 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 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- 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).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

- 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

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, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial plurifamiliar.
- Uso industrial productivo de materias que no provengan de la transformación directa de las materias primas de la zona.
- Uso de alojamiento de turismo rural.
- Usos agropecuarios de purines.
- Estaciones de servicio y carburantes.
- Vertederos de sólidos.

4. 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 inundable 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 tendrán tener carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencias de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles e las mismas deberán contemplar que los cauces receptores

tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, a la autorización documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueden provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación e los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias o para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de disolución será de 1:10.
- En todo caso deberán en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 metros de anchura, según el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca y para el caso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, dichas autorizaciones tendrán carácter previo a la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales deberá tenerse en cuenta en el planeamiento la reserva de suelo suficiente fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas la reutilización de aguas depuradas requerirán la correspondiente concesión administrativa. Sin embargo si la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.
- Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.
- Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.
- Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

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

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de especial protección cultural debido a los valores propios de carácter cultural o arqueológico existentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.c) 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 y sus modificaciones.

El patrimonio arqueológico del municipio se registrará por el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico de Cebolla (carta arqueológica) aprobado por Resolución de 4 de noviembre de 2008 por la Dirección General de Patrimonio Cultural, que figura como anexo de este Plan de Ordenación Municipal.

A la fecha actual se encuentra pendiente de revisión y aprobación por parte de la Viceconsejería de Cultura el nuevo documento de Protección del Patrimonio Cultural, por lo que una vez resuelto se deberán clasificar en esta categoría de suelo (SRNUPC) los terrenos que en él se determinen.

Una vez aprobado dicho documento, en el caso de los sectores de suelo urbanizable afectados por ámbitos de interés arqueológico, se deberán incorporar en las ordenanzas o en las fichas de dichos

ámbitos la obligatoriedad de realizar estudios arqueológicos con carácter previo a su desarrollo. De los resultados de dicha valoración arqueológica derivará la viabilidad y compatibilidad y medidas correctoras del proyecto de obra de esa área, que deberán ser visadas y autorizadas expresamente por el organismo competente en materia de Patrimonio Cultural.

Las actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural se recogen en el artículo 48 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural en Castilla-La Mancha. Las intervenciones arqueológicas y paleontológicas se recogen en el artículo 49 de la citada Ley, y las autorizaciones correspondientes en el artículo 50 de la citada Ley.

2. De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 4/2013 se deberá contar con la autorización de la consejería competente en protección de patrimonio antes de la obtención de cualquier licencia de obras que se encuentre en cualquiera de las áreas de protección o prevención descritas en el citado Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico de Cebolla

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

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/2013, 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).

4. En el suelo de protección cultural calificado en el presente Plan de Ordenación Municipal, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo. No obstante en este suelo se deberá verificar, cualquier uso que requiera excavación, cava, vaciado o similares a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo ser autorizado por la consejería competente en materia de patrimonio.

Asimismo se deberá actuar con la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional, salvo autorización expresa de la Consejería competente en protección de patrimonio.

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 estas zonas de protección el artículo 21 de la misma que establece lo siguiente:

Artículo 21. Obras en lugares con restos arqueológicos.

1. En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, especialmente en el caso de actuaciones colindantes a otras en las que ya han aparecido restos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico de la parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse en la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica existente.

3. Cuando un propietario o promotor no iniciara el estudio arqueológico preceptivo, o lo suspendiera sin causa justificada, impidiendo en el caso de actuaciones colindantes a otras en las que ya han aparecido restos la realización del estudio en las parcelas o solares contiguos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico formulará requerimiento para el inicio o reanudación del estudio en el plazo de un mes. Si el propietario o promotor no lo hiciera, o haciéndolo volviera a producirse, sin causa justificada, la interrupción, la Consejería citada podrá ejecutar subsidiariamente, a cargo de dicho propietario o promotor, la realización del estudio arqueológico.

4. En todos aquellos supuestos en que el estudio arqueológico se interrumpiera por parte del propietario o promotor, dejando sin protección alguna los bienes arqueológicos que hasta la fecha hubieran sido descubiertos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico formulará requerimiento para ejecutar la protección de los bienes arqueológicos descubiertos en el plazo de un

mes. Si el propietario o promotor no lo hiciera, la Consejería citada podrá ejecutar subsidiariamente, a cargo de dicho promotor o propietario, la protección de los bienes citados.

Artículo 136. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:
136.1. 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.

2. En estas infraestructuras viarias es de aplicación la legislación correspondiente en su ámbito competencial.

3. En las carreteras autonómicas y provinciales y en los caminos serán de aplicación las siguientes:

- 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.

4. Las **carreteras autonómicas**, a ambos lados de las mismas se han de restringir en las zonas definidas en dicho capítulo determinadas obras, y actividades:

Carretera	Categoría	Zona dominio público metros	Línea servidumbre m	Línea edificación metros	Línea protección metros
CM-4000	Red comarcal	3	8	18	30
CM-4002	Red comarcal	3	8	18	30
SRNUPI**					
* Según el punto 3 del artículo 47 la línea de protección será al menos coincidente con la línea de edificación o exterior a la misma.					
**El suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI) de estas carreteras incluye el dominio público y las zonas de servidumbre.					

a) Definición de **zonas de uso de la carretera** (artículos 23.1, 25.1 y 27.1 de la citada ley):

Artículo 23.1:

1. 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.

Artículo 25.1.

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

Artículo 26.1.

1. 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 cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a treinta en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 27.1.

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación... La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en las carreteras de la red básica, y de dieciocho metros en el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

De acuerdo con el artículo 47.3 del Reglamento de Carreteras, la línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, por lo que se extenderá la zona de protección hasta la línea de edificación cuando sea necesario. Este caso se produce en el tramo de la carretera CM-4009 variante.

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

- Artículo 48. Dominio público.
- Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.
- Artículo 52. Línea de edificación.

b) Las **restricciones en las zonas de uso de la carretera** (artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la citada ley).

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.*

En la zona de servidumbre de la carretera:

- 2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.*
- 3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.*

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.*

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. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso podrán ubicarse edificios o instalaciones.*
- 6. 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.

Estas mismas zonas se definen en el Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha de la siguiente forma:

- Artículo 48. Dominio público.
- Artículo 49. Zona de servidumbre de la carretera.
- Artículo 50. Línea de protección.

c) En referencia a la posible **instalación de cerramientos** se atenderá al artículo 81 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha.

d) En referencia a la posible **ejecución de instalaciones colindantes con la carretera** se atenderá a los artículos 82 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, además de cumplir con las condiciones que sean exigibles, en cada caso, 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.

e) **Los accesos a carreteras** de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/1990:

Artículo 28

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Artículo 29

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

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

Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, debiendo destacarse que la administración titular de la carretera puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

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 de acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

La autorización de los accesos referidos anteriormente podrá conllevar la 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.

Corresponde con 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.

f) 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 de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, debiendo contar el proyecto constructivo con un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90. El diseño de los accesos de las carreteras cumplirá con la normativa vigente en materia de carreteras y que es la siguiente:

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

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

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

g) De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Decreto 1/2015 de 22 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras en Castilla-La Mancha, se deberá obtener autorización para la realización de cualquier obra en las zonas de dominio público y servidumbre de las **travesías**, siendo competencia de la administración titular de la carretera, cuando la obra no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial.

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.

5. No existe ninguna carretera provincial en este término municipal.

136.2. 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, quedando prohibido cualquier otro uso.

De acuerdo con el artículo 23.1 de la citada Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha

1.... En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

3. Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- La anchura de todos los caminos públicos se establece en un mínimo de cuatro (4) 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.

Artículo 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).

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

- 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.
- 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).

Además la Dirección General de Política Energética y Minas establece que con respecto a las inversiones en que se tuviera que incurrir en el proceso de urbanización, se debe contemplar lo establecido en las siguientes normas:

- 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 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. El municipio cuenta con una línea eléctrica de energía eléctrica cuyas tensiones nominales, según la ITC-LAT-07: líneas aéreas con conductores desnudos, son:

- Línea de 45 kV

Se ha establecido la categoría de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI) las zonas delimitadas por estas líneas aéreas de energía eléctrica y sus zonas de protección que se determinan de acuerdo con la normativa de aplicación.

A los efectos de este Plan de Ordenación Municipal no se establece ninguna categoría de suelo de protección para el resto de las redes de baja tensión y media tensión.

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.
- 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. Asimismo el artículo 154 del Real Decreto 1955/2000 establece las condiciones con respecto a la variación del tendido de la línea como consecuencia de proyectos o planes aprobados por la Administración.

- 1. En la elaboración por parte de las distintas Administraciones públicas de proyectos o planes que puedan variar el tendido de una línea ya existente, se dará audiencia a la entidad titular de la línea, con objeto de que formule las alegaciones pertinentes sobre los aspectos técnicos, económicos y de cualquier otro orden respecto a la variación que se proyecte.*
- 2. En el expediente a que se refiere el apartado anterior deberá emitir informe la Dirección General de Política Energética y Minas o el órgano autonómico que resulte competente.*
- 3. La Administración competente sobre el proyecto o plan del que derive la necesidad de variación de la línea, una vez que éste haya sido aprobado, abonará al titular de la línea el coste de la variante y los perjuicios ocasionados.*

El artículo 153 del mismo Real Decreto establece asimismo lo siguiente con respecto a la Modificación de la servidumbre a instancia del dueño del predio sirviente:

- 1. Constituida la servidumbre de paso, el titular del predio sirviente podrá solicitar el cambio del trazado de la línea si no existen para ello dificultades técnicas, siendo a su costa los gastos de variación.*
- 2. El titular del predio sirviente, a quien interese la variación del trazado de la línea prevista en el número anterior, podrá solicitar del órgano encargado de la tramitación del expediente dicha variación en el caso de que no exista acuerdo al respecto con la entidad titular de la línea.*
- 3. En la solicitud deberá acreditarse la conformidad previa de los nuevos propietarios afectados por dicha variación, debidamente documentada, así como el compromiso formal de sufragar todos los gastos que ocasione su realización.*
- 4. De esta petición se dará audiencia al beneficiario de la servidumbre por plazo de quince días, durante el cual presentará el presupuesto total de los gastos de todo orden que lleve consigo dicha variación de trazado y formulará, en su caso, las alegaciones que estime pertinentes.*
- 5. Del presupuesto que se menciona en el apartado anterior se dará traslado al dueño del predio sirviente para que lo impugne o acepte.*
- 6. La Administración competente resolverá y notificará la solicitud en el plazo de quince días, desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente, pronunciándose expresamente sobre el presupuesto presentado y señalando el plazo en el que se deberán realizar las obras de la variación.*
- 7. Si la resolución es favorable a la variación, para llevar a efecto la misma, el solicitante deberá abonar previamente al titular de la línea el importe total del presupuesto a que se hace referencia en el apartado anterior.*

De igual forma el artículo 162 del mismo Real Decreto establece lo siguiente:

- 1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.*
- 2. Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.*
- 3. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el*

terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

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

La citada franja tiene una anchura de aproximadamente 25 y 30 metros a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano, geometría de los apoyos y condiciones del tendido de los conductores por lo que, para cualquier actuación concreta en el entorno de las líneas, se debe solicitar informe sobre la zona de influencia concreta a Red Eléctrica de España.

El artículo 5 del Real Decreto 1047/2013 establece lo siguiente:

1. Las líneas de la red de transporte que discurran en suelo rural cuya autorización de explotación se haya obtenido en fecha posterior a la de entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.

Asimismo, para que una línea de transporte sea retribuida como soterrada deberá discurrir por suelo urbanizado y haber sido recogida expresamente con dicha característica en el instrumento de planificación de la red de transporte que se encuentre en vigor.

Para la consideración de suelo urbanizado se estará a lo establecido en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, en los últimos 500 metros previos a una subestación blindada, las líneas de la red de transporte podrán construirse y retribuirse como soterradas aunque figurasen como líneas aéreas en la planificación de la red de transporte.

3. Para que una subestación sea retribuida como blindada, ésta deberá estar contemplada con esa característica en la planificación de la red de transporte que se encuentre en vigor.

4. A los efectos del presente real decreto, se considerará que una línea está en servicio y por tanto podrá ser objeto de retribución cuando dicha instalación cuente autorización de explotación para la totalidad del tramo que discurre entre dos interruptores.

5. En las subestaciones de la red de transporte se retribuirán las posiciones que se encuentren equipadas y como máximo un número de posiciones de reserva equivalente al de una calle de acuerdo con la configuración de la subestación.

6. En la retribución de las instalaciones de la red de transporte con cargo al sistema eléctrico se considerarán exclusivamente la inversión o los costes de operación y mantenimiento reconocidos por la normativa básica estatal en los términos establecidos en este real decreto.

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, las empresas a las que se aplique, en alguna de sus áreas normas específicas sobre redes, unos niveles de calidad superiores a los fijados por la normativa estatal o unos criterios de diseño de redes que supongan unos mayores costes en la actividad de transporte, podrán establecer convenios u otros mecanismos con las Administraciones Públicas para cubrir el sobrecoste ocasionado.

7. En el informe que deberá emitir la Dirección General de Política Energética y Minas a que se hace referencia en el artículo 35.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, se deberán hacer constar los criterios generales que, de acuerdo al contenido del presente artículo, se emplearán para la retribución de la instalación.

El artículo 8 del Real Decreto 1048/2013, sobre criterios generales de redes, establece lo siguiente:

1. Las líneas de la red de distribución que discurran en suelo rural cuya autorización de explotación se otorgue en fecha posterior a la de entrada en vigor del presente real decreto serán retribuidas como líneas aéreas.

Para la consideración de suelo urbanizado se estará a lo establecido en el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

2. No obstante lo señalado en el apartado anterior, las líneas de la red de distribución podrán construirse y retribuirse como soterradas en los últimos 500 metros previos a una subestación blindada aun cuando la línea discurriese por suelo rural.

3. A los efectos del presente real decreto, se considerará que una línea está en servicio y por tanto es objeto de retribución cuando dicha instalación cuente con autorización de explotación para la totalidad del tramo que discurre entre dos elementos de corte.

4. En la retribución de las instalaciones de la red de distribución con cargo al sistema eléctrico se considerarán exclusivamente la inversión o los costes de operación y mantenimiento reconocidos por la normativa básica estatal en los términos establecidos en este real decreto.

De acuerdo al artículo 15 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, las empresas a las que aplicaran, en alguna de sus áreas normas específicas sobre redes, unos niveles de calidad superiores a los fijados por la normativa estatal o unos criterios de diseño de redes que supongan unos mayores costes en la actividad de distribución, podrán establecer convenios u otros mecanismos con las Administraciones Públicas para cubrir el sobrecoste ocasionado.

De acuerdo con la Disposición Adicional Duodécima relativa a las Infraestructuras del Sector Energético, de la Ley 13/2003 de 23 de mayo (BOE 24.05.2003) Reguladora del Contrato de concesión de Obras Públicas se debe cumplir lo siguiente:

- 1. Se registrarán por su legislación específica, las obras e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte y distribución de energía eléctrica, las telecomunicaciones, el gas y los hidrocarburos.*
- 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica reguladas en el artículo 35 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, así como a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas por el artículo 59 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado, lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera de esta Ley.*
- 3. El informe a que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional tercera se remitirá y obtendrá en el seno de los procedimientos establecidos y regulados en la legislación sectorial aplicable.*
- 4. Las decisiones que finalmente se adopten por los órganos estatales competentes sobre la ejecución de las instalaciones mencionadas en los apartados 2 y 3 de esta disposición se comunicarán por el Ministerio de Economía a las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, a fin de que procedan, en su caso, a modificar en lo que sea preciso los planes territoriales y urbanísticos correspondientes.*

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

1. Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- 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) modificada por la Ley 11/2005 de 22 de junio (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 por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, modificado por el Real Decreto 606/2003, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- 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).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

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

- Se estima la zona de servidumbre por dos bandas de tres (3) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.
- En estas bandas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

3. Aunque en la actualidad no existe ninguna infraestructura gasista o petrolífera, para futuros pasos de gaseoductos será de aplicación la Ley 34/1998 de 7 de octubre de Hidrocarburos, transcribiendo las referencias con respecto a las servidumbres y autorizaciones de paso del artículo 107:

1. Las servidumbres y autorizaciones de paso que conforme a lo dispuesto en el presente capítulo se establezcan gravarán los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la presente Ley y se registrarán por lo dispuesto en la misma, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa a que se refiere el artículo anterior.

2. Las servidumbres y autorizaciones de paso comprenderán, cuando proceda, la ocupación del subsuelo por instalaciones y canalizaciones a la profundidad y con las demás características que señalen Reglamentos y Ordenanzas municipales.

3. Las servidumbres y autorizaciones comprenderán igualmente el derecho de paso y acceso, y la ocupación temporal del terreno u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones y conducciones.

4. La afección a fincas particulares derivada de la construcción de las instalaciones gasistas y los oleoductos se concretará en la siguiente forma:

a) Expropiación forzosa de los terrenos sobre los que se han de construir las instalaciones fijas en superficie.

b) Para las canalizaciones y cable de comunicaciones de las conducciones:

1.º Imposición de servidumbre permanente de paso, en una franja de terreno de hasta cuatro (4) metros, dos a cada lado del eje, que se concretará en la resolución de autorización, a lo largo de la canalización por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción. Esta servidumbre que se establece, estará sujeta a las siguientes limitaciones de dominio:

i. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros, a contar desde el eje de la tubería o tuberías.

ii. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o de efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros (10 m) del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que, en cada caso, fije el órgano competente de la Administración Pública.

iii. Permitir el libre acceso del personal y equipos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

iv. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

2.º Ocupación temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de la franja que se reflejará, para cada finca, en los planos parcelarios de expropiación. En esta zona se hará desaparecer, temporalmente, todo obstáculo y se realizarán las obras necesarias para el tendido e instalación de la canalización y elementos anexos, ejecutando los trabajos y operaciones precisas a dichos fines.

5. Las condiciones y limitaciones que deberán imponerse en cada caso por razones de seguridad, podrán ser modificadas con arreglo a los Reglamentos y Normas Técnicas que a los efectos se dicten.

4. En el caso de afección a cualquier infraestructura de las referidas en este artículo se deberá solicitar informe previo a la administración u órgano titular de la misma.

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

Artículo 139 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 veinticinco mil (25.000) metros cuadrados (2,50 ha).
- UMC en regadío dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados (0,25 ha).

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 cien (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 140. Definición de núcleo de población (OE).

1. Se entenderá como tal aquella asociación de elementos urbanísticos que pudieran llegar a forma una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

2. Se entiende asimismo por núcleo de población cualquiera de los siguientes:

- 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.

3. 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 normas urbanísticas.

Artículo 141. Riesgo de formación de núcleo de población (OE)

1. Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta se encuentre a menos de doscientos (200) metros del límite de un suelo urbano, clasificado en este municipio o en los colindantes.
- Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o que no siga las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios habituales de la zona.
 - Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este POM se prevean otros, propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno. Se presumirá en particular que aquello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres (3) metros, exceptuando los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria aprobado por la Consejería competente, o cuando se trate de accesos a las instalaciones agrarias o de interés social debidamente autorizadas.
 - Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados.
 - Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos públicos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades, según el presente Plan de Ordenación Municipal.

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

1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a

una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

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

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

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

3) Igualmente se considera riesgo de ampliación o de formación de núcleo de población cuando se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 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. El planeamiento general podrá establecer justificadamente otro radio para el caso de actuaciones en que las tres o más edificaciones a que se refiere el presente apartado estén adscritas al sector primario.

Artículo 142. Condiciones objetivas para evitar la formación de núcleo de población (OE).

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

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

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

Únicamente se admiten superficies inferiores a la UMC cuando se trate de la ejecución de actividades de entretenimiento o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

4. Se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo rústico, en relación con cualquier grupo de tres (3) viviendas próximas ya existentes, cumpla las siguientes condiciones:

- a) La parcela en cuyo terreno se pretenda construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima superior a la marcada en la tabla del artículo 125 de estas normas urbanísticas en función de la clasificación del suelo y de la vinculación a una explotación.
- b) La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a cien (100) metros.
- c) Al fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.
- d) Deberá figurar como anexo del proyecto de construcción un certificado en el que se exprese el cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere este artículo, así como copia de la escritura del terreno a nombre del promotor de la construcción, y copia del plano de Catastro de la misma fecha.

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

Artículo 143. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico (OE).

1. De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución y en aplicación del artículo 9.g) del Reglamento de Suelo Rústico en el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico, será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa establecida en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 y apartado 7 del artículo 64 del TRLOTAU, así como en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico. En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de 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. RSRLLOTAU, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

- 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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.*
- 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, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del RSRLLOTAU, al menos, los siguientes informes:

- De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*
- 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.*
- De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.*

4. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

5. En el caso de que la resolución sea favorable, de acuerdo con el artículo 36.4 del RSRLLOTAU, ésta deberá:

- 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.*
- 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 144. Los Proyectos de Urbanización (OE).

1. Son los proyectos definidos en el artículo 111 TRLOTAU, y que se desarrollan el artículo 98 RPLOTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente 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 TRLOTAU.

4. Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el Plan de Ordenación Municipal, y en los sectores de suelo urbanizable, deberán realizarse a través del procedimiento establecido en el TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del 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).
- 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)

144.1. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

2. Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los siguientes:

- 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.*
- 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.*
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.*
- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*
- Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.*
- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.*
- 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.*
- Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.*

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

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

144.2. Contenido mínimo de los proyectos de urbanización (OE)

1. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para una zona o unidad de actuación, o en el sector correspondiente, en cumplimiento del presente Plan de Ordenación Municipal o de los planes que lo desarrollen. Contendrá, de acuerdo con el artículo 100 RPLOTAU los aspectos siguientes:

- Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.*
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.*
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.*
- Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.*
- Red de alumbrado público.*

- f) *Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.*
- g) *Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el POM o en el Plan de desarrollo correspondiente.*
- h) *Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.*
- i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

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

3. Los proyectos de urbanización deberán justificar documentalmente el cumplimiento de la normativa en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal, de forma que se cumpla la normativa en materia de accesibilidad citada en estas normas.

Artículo 145. Tramitación y documentación de los proyectos de urbanización (OE).

1. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 de TRLOTAU, y los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

Las dimensiones y características básicas de calidad de los mismos se establecen en los artículos siguientes de las presentes normas.

2. La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 TRLOTAU, y por el artículo 101 del RPLOTAU que establece lo siguiente:

1. *Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.*
2. *Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.*
3. *Planos de proyecto y de detalle.*
4. *Mediciones.*
5. *Cuadros de precios descompuestos.*
6. *Presupuesto.*
7. *Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.*

Quando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos competentes. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud.

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

Artículo 146. 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

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

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-la Mancha, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de

condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo de diez (10) metros 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. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el RPLOTAU y en materia de accesibilidad.

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

3. Dentro de las condiciones de aplicación de la red viaria se detallan las siguientes secciones transversales para las calles de nueva apertura, en unidades de actuación o sectores que desarrollen el POM, 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	14,00-16,00	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	16,00	Y sobre caminos existentes
Acera mínima	2,00	
Chaflanes	3,00	En calles de más de 14,00 metros de anchura

c) Vías públicas peatonales.

Se establece un ancho mínimo en estas vías de cuatro (4,00) metros de ancho.

Artículo 147. Condiciones de diseño y ejecución de las obras de pavimentación (OD)

1. En relación con la pavimentación de la unidad o zona a desarrollar, se describirán los siguientes aspectos:

- Tipos de suelo.
- Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.
- Tipos de firmes y características de los mismos.
- Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Tipos de suelo y su orografía.
- Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.
- Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos
- Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.
- Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.
- Justificación del cumplimiento del Código de Accesibilidad, la Orden VIV/561/2010.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionado con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.

c) Planos.

- Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de metro en metro y contendrá los límites del polígono objeto del proyecto. Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

- Planta general del sistema viario. En el que se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
- Claves del replanteo. Donde se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.
- Movimiento de tierras. En el que se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierra en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.
- Perfiles longitudinales de las vías. Donde se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose las pendientes de las vías, las alineaciones horizontales, las cotas del terreno, las rasantes rojas, y la situación de las fábricas.
- Perfiles transversales del viario. Donde se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.
- Secciones transversales tipo. En las que se indicarán las secciones tipo de los viales con expresión de los anchos de la calzada y de las aceras, situación de los drenajes, y tipos de firmes en calzada y aceras.
- Detalles. Donde se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo.
- Detalles de accesibilidad en los que se justifique el cumplimiento del Código de Accesibilidad y la Orden VIV/561/2010.
- Obras de fábrica. Donde se definirán esta clase de obras con expresión de las dimensiones y la ubicación de los elementos estructurales.
- Señalización. Donde se reflejará la disposición de las señales de circulación, verticales y horizontales, así como la nomenclatura de las calles.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

4. La red viaria se integrará en una malla general de forma que cumpla las siguientes condiciones mínimas:

- a) La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será doscientos (200) metros, por lo tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros.
- b) La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien (100) metros. Se podrá contabilizar, a estos efectos, las vías rodadas y las zonas verdes.
- c) La longitud máxima de los fondos de saco será cincuenta (50) metros.
- d) El diámetro mínimo de los fondos de saco será de veinte (20) metros.
- e) Las soluciones de las vías públicas se deberán ajustar al Código de Accesibilidad y a 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) centímetros.
- 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) centímetros, 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 148. Proyecto de abastecimiento de agua, riego e hidrantes (OD).

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

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.
- En desarrollos industriales se preverá un mínimo de 20 m³ por hectárea neta de uso industrial y día, si bien tal dotación se podrá reducir cuando se justifique en el caso de actuaciones logísticas o de conjuntos similares, hasta 3 m³ por hectárea.
- Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.
- El consumo máximo para el cálculo de la red, en zonas residenciales, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por habitante por un coeficiente de 1,50 con el fin de evaluar el resto de dotaciones de uso comerciales o de riego de la zona.
- Se colocará un hidrante cada doscientos (200) metros medidos sobre los espacios públicos.
- Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) metros lineales de vía pública.

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

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

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

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

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.
- Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.
- Conducción del abastecimiento. En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.
- Red de riego. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.
- Red de hidrantes. Deberá preverse red de riego necesaria para la unidad o sector correspondiente, con la definición de todos los elementos constitutivos de la red.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 149. Diseño y ejecución de las obras de saneamiento y depuración de aguas (OD)

1. Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a quince (15) viviendas por hectáreas, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red de saneamiento, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: entre 0,50 y 3,00 metros por segundo.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 metros.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.

2. Los proyectos de la red de aguas residuales estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El cálculo de la red se efectuará considerando el 80% del caudal previsto para la red de abastecimiento de agua.
- Para las aguas pluviales se considerará como mínimo 30 litros/seg./hab.
- La velocidad de agua a sección llena estará entre medio (1/2) y tres (3,00) metros por segundo.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de cincuenta (50) metros.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de sesenta (60) centímetros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de cincuenta (50) centímetros y la profundidad mínima será de ciento cincuenta (150) centímetros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.
- Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1,50% se deberán colocar cámaras de descarga en la cabecera de la red.
- Las cámaras de descarga automática deberán tener como mínimo una capacidad de medio (1/2) metro cúbico para tuberías alcantarillas de treinta (30) centímetros de diámetro, y de un metro cúbico para el resto.
- Todas las acometidas verterán sus aguas a pozos de registro de los colectores generales.
- Se debe evitar el desvío del drenaje natural del terreno por las obras de urbanización, justificando y dimensionando las obras de drenaje tanto superficial como subterráneo que sean necesarias para evitar la erosión del terreno e inundaciones.

3. Las aguas fecales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En la red de aguas de saneamiento se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano o urbanizable.

4. Los colectores de las redes de saneamiento serán de sección tubular de hormigón centrifugado de carga mínima 90 KN/m².

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

5. Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general.

6. Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

7. Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo, de un pie de espesor bruñidos interiormente con mortero de cemento, o prefabricados de hormigón.
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

8. Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

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

10. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

b) Anexos de la Memoria.

- Características del Proyecto, de origen técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

- Planta general de la red de alcantarillado. Se detallará el trazado de las redes de saneamiento con indicación de la sección de los tramos, representando los pozos de registro, las cámaras de descarga, sumideros y elementos análogos.
- Perfiles longitudinales. Se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.
- Planos de detalles. Se reflejarán las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, y cuantos detalles se necesiten para definir la totalidad de la obra.
- Acometida. Se señalará el punto de acometida a la red municipal. En el caso de colector exterior a la zona delimitada en la unidad o sector, se incluirá en un plano los datos del punto de conexión.
- Obras accesorias. Se representarán gráficamente todas las obras que sean precisas, como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y otras similares.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 150. Diseño y ejecución de las obras de energía eléctrica en media y baja tensión (OD)

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrónico de baja Tensión y las Instrucciones Técnicas correspondientes, 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.

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

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 de media y baja tensión en cualquier ámbito del 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.

2. Queda prohibida la colocación de cableado de energía eléctrica 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.

3. Las cajas de acometida de energía eléctrica deberán adecuarse a las condiciones precisas de la zona de forma que se integren en el entorno, debiendo cumplir con las determinaciones estéticas que le sean de aplicación en cada caso.

En estos ámbitos los materiales, colores y texturas serán los mismos que se regulan para el resto de edificaciones reguladas por el planeamiento especial correspondiente, de forma que se deberán paramentar exteriormente con el mismo material que el resto de la fachada.

4. Los centros de mando deberán situarse de forma que cumplan con las condiciones en materia de accesibilidad.

5. 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.

Los centros de transformación deberán disponer de aislamiento acústico necesario para cumplir con los valores límite de inmisión de ruidos para horario de noche tanto en vía pública como en el interior de locales y viviendas colindantes.

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

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

7. El proyecto de energía eléctrica deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al terreno.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.
- Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

- Planta general de la red de media tensión. Se detallarán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la

red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.

- Planta general de la red de baja tensión. Donde se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.
- Detalles de la red de media tensión. Se detallarán las cajas terminales y de empalme y los tipos de zanjas de la red subterránea. En caso necesario se detallarán los tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos.
- Detalles de la red de baja tensión. Donde figurarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida.
- Detalles de los centros de transformación. Donde se detallarán los centros de transformación, especificando sus dimensiones, la cimentación, soleras, muros, tabiques, cubiertas y el resto de elementos necesarios para su definición.
- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se detallará la sección tipo de la zanja de energía eléctrica, indicándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos.

d) Presupuesto.

- Mediciones.
- Presupuesto general.

Artículo 151. Diseño y ejecución de las obras del alumbrado público (OD)

1. Estas normas tienen por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las instalaciones de alumbrado exterior, en zonas de dominio público, de nuevas instalaciones, así como de los proyectos de remodelación o ampliación de las existentes, con el fin de mejorar la protección del medio ambiente mediante un uso eficiente y racional de la energía que consumen y la reducción del resplandor luminoso nocturno, sin menoscabo de la seguridad vial, de los peatones y propiedades, que deben proporcionar dichas instalaciones.

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.

2. Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en las Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (BOE 19.11.2008).
- Decreto 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucciones Técnicas Complementarias y Normas UNE de referencia (BOE 18.09.2002).
- Normas de la Compañía suministradora de energía eléctrica.
- 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. y del Comité Español de Iluminación.
- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).

3. Toda la instalación de alumbrado público deberá ser compatible con el cumplimiento del vigente Código de Accesibilidad y de la Orden VIV/561/2010, en lo que se refiere a las anchuras y alturas mínimas de los itinerarios peatonales accesibles, y demás normativa en materia de accesibilidad.

4. En las zonas existentes en el suelo urbano consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a seis (6) metros. Los brazos murales tendrán las siguientes características:

- Los brazos murales o palomillas serán de fundición de hierro del modelo tipo Villa y contarán con setenta (70) centímetros de longitud.

5. En el resto del suelo urbano se podrá emplear otro tipo y modelo de báculo a emplear de acuerdo con el nivel de iluminación, ancho de calle y situación de la vía pública.

La altura de las columnas será:

- De cuatro (4,00) metros de altura, en calles inferiores a ocho (8) metros.
- Entre seis y siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho (8) y diez (10) metros de ancho
- De nueve (9,00) metros de altura, en las calles mayores de diez (10) metros de anchura.
- Se podrán establecer modificaciones de manera justificada en la memoria del proyecto siempre que se justifiquen los mismos niveles de iluminación y uniformidad.

Las columnas o báculos estarán homologadas por el Ministerio de Industria y Energía, cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión, y con las siguientes determinaciones:

- En el caso de báculos, en su extremo la inclinación respecto de la horizontal será menor o igual a cinco grados (5°).
- Presentarán un registro cuya parte inferior estará a más de treinta (30) centímetros el nivel del suelo terminado para el alojamiento de la caja de derivación.

En parques, jardines y espacios de esparcimiento y en plazas relación se permiten asimismo la colocación de luminarias suspendidas de cableados, siempre que respondan a un proyecto específico autorizado por el Ayuntamiento, sin que se requiera en estos casos columnas o báculos.

6. Las luminarias serán de aluminio fundido a alta presión, con óptica externa a la placa de led que actuará como cierre, de la clase II, IP66 IK09, y con las siguientes características:

- Albergarán el equipo eléctrico en su interior.
- Tendrán fotometría regulable, con varios tipos de ópticas seleccionables en función del tipo de vial.
- Temperatura de color de 3.000°K \pm 5%, con reproducción cromática mayor de 80
- Relación entre flujo de luminaria (completa) y consumo luminaria (completa) mayor que cien (100) lúmenes/vatio.
- Vida útil superior a cien mil (100.000) horas L80F10.
- Driver incorporado con posibilidad de telegestión.
- Protección contra sobre tensiones cuatro (4) KV.
- Marca de conformidad CE y ENEC, y cumplirán las Normas UNE que les sean de referencia.

Las luminarias en parques y jardines, serán de aluminio, con cierre de vidrio templado que actuará como cierre, de la clase II, IP65 IK09, y con las siguientes características:

- Albergarán el equipo eléctrico en su interior.
- Tendrán fotometría regulable, con varios tipos de ópticas seleccionables, como mínimo haz rotacional, ancho, estrecho y especial para caminos estrechos.
- Temperatura de color de 3.000°K \pm 5%, con reproducción cromática >80 .
- Relación entre flujo de luminaria (completa) y consumo luminaria (completa) mayor que 90 lúmenes/vatio.
- Vida útil superior a 90.000 h L80F10.
- Driver incorporado con posibilidad de telegestión.
- Protección contra sobre tensiones cuatro (4) KV.
- Marca de conformidad CE y ENEC, y cumplirán las Normas UNE que les sean de referencia.

7. Los soportes contarán con una zapata de cimentación formada por hormigón con una resistencia característica mínima HA-25. Las dimensiones del dado de cimentación, y la longitud y diámetro de los cuatro (4) pernos de anclaje, que serán de acero FIII, según la norma UNE-36.011-75, doblados en forma de cachava, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes se determinarán en función de la altura del soporte, y son las siguientes:

Altura soporte metros	Dado cimentación A x B x H cm	Longitud perno cm	Diámetro perno pulgadas	Pasos placa mm
Menor de 5	50 x 50 x 80	50	3/4	22 x 40
5 – 6	60 x 60 x 90	60	7/8	30 x 45
7 – 8	70 x 70 x 100	70	7/8	30 x 45
9 -10	80 x 80 x 120	85	1	30 x 45
10 – 12	90 x 90 x 130	90	1	30 x 45

12 - 14	100 x 100 x 140	100	1 1/4	40 x 45
---------	-----------------	-----	-------	---------

Las roscas superiores de los pernos de la cimentación deberán quedar enrasados con la placa de anclaje o con el solado de las aceras de forma que no supongan problemas de movilidad para el peatón.

8. La alimentación a los distintos receptores se hará por canalizaciones con tendido subterráneo. Las canalizaciones contarán siempre un tubo de reserva en aceras y dos tubos de reserva en el paso de calles. El diámetro mínimo de los tubos será de ciento diez (110) milímetros.

Se emplearán arquetas de registro en cada punto de luz, si bien la derivación a cada punto de luz se realizará siempre en el soporte mediante el empleo de una caja estanca normalizada con desconexión a la apertura. En su interior se instalará un fusible de calibre adecuado y barra de neutro. En los cruces de calles se dispondrán arquetas en cada extremo.

Se dispondrá de una arqueta junto al centro de mando de la que partirán todos los circuitos, con unas dimensiones mínimas de setenta (70) por setenta (70) centímetros.

Todas las arquetas se realizarán con fábrica de ladrillo macizo, enfoscado interiormente o prefabricadas de hormigón H-250 y espesor de paredes de quince (15) centímetros. Las dimensiones interiores serán de cuarenta (40) por cuarenta (40) centímetros. La profundidad en ambos casos será de sesenta (60) centímetros. En todo caso, la superficie interior de los tubos de plástico estará a diez (10) centímetros sobre el fondo de la arqueta.

Las arquetas irán dotadas de marco y tapa de fundición, teniendo ésta un agujero o muescas para facilitar la apertura. Se adaptarán a lo especificado en la norma UNE-36118-73. El fondo de la arqueta estará formado por el propio terreno y estará libre de restos de hormigón; se dejará un lecho de grava gruesa de quince (15) centímetros de profundidad para facilitar el drenaje.

La terminación de la arqueta en su parte superior se enrasará con el pavimento existente o proyectado, dándole una pendiente de un dos por ciento (2%) para evitar la entrada de agua. La reposición del suelo en el entorno de la arqueta se efectuará reponiendo el pavimento, suelo de tierra o jardín.

9. Los conductores serán de cobre, unipolares (para evitar en lo posible que una avería afecte a todas las fases) y tensión nominal de 0.6/1 Kv y sección mínima 10 mm² y máxima de 16mm² (ha de ser tenido en cuenta a efectos de cálculo de líneas y del dimensionado de la instalación). La sección del conductor neutro será para cualquier sección igual a la del conductor de fase, debido a las tensiones de pico y sobreintensidades en el arranque, que se presentan en el caso de puntos de luz con lámpara de descarga.

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 y la tensión nominal de 0.6/1 Kv

10. Se instalará una pica cobrizada de puesta a tierra de dimensiones 2.000 x 14,6 mm en el interior de la arqueta de registro de cada soporte. Todas las picas irán unidas entre sí por un cable de cobre de sección mínima 16 mm² y color amarillo-verde que se instalará en el interior del tubo del cableado de alimentación. La unión entre la pica y el punto de puesta a tierra del soporte se realizará con cable de cobre de sección mínima 16 mm² y color amarillo-verde.

Además se instalarán tantas picas en la arqueta situada en el centro de mando, y en la de final de línea, como sean necesarias para que la resistencia de puesta a tierra, medida en cualquier punto de la instalación, sea menor de 10 ohmios.

En las instalaciones realizadas con columnas o báculos metálicos y luminarias de clase I, el borne de tierra de la luminaria deberá estar conectada al punto de puesta a tierra de la columna mediante conductor de cobre aislado de tensión nominal 450/750V y de sección mínima 2.5 mm²

Las instalaciones realizadas con columnas de poliéster reforzado con fibra de vidrio y luminarias de clase I también contarán con instalación de puesta a tierra. En este caso, el borne de puesta a tierra de la luminaria estará unida a la pica de puesta a tierra de la arqueta mediante conductor de cobre

aislado de tensión nominal 450/750V y de sección mínima 2.5 mm²

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.

11. Se instalarán tantos centros de mando como sea necesario, y se situarán situado convenientemente, buscando el centro de gravedad de las cargas. Los centros de mando estarán en terreno municipal y situados de forma que se puedan abrir hacia el interior de la acera. La potencia máxima suministrada por cada centro de mando será de diez (10) kilovatios.

Los Centros de Mando con Regulador tendrán las siguientes características:

- Envoltente exterior de chapa de acero galvanizado en caliente por inmersión (según norma UNE 37.501) de 3 mm de espesor.
- Grado de protección IP-55 y protección mecánica IK-10.
- Capacidad de hasta 6 salidas.
- Armario con tres puertas frontales.
- Compartimiento de la parte izquierda del armario destinado para la instalación de los elementos de acometida, protección y medida eléctrica por parte de la compañía.
- Cajas dispuestas directamente sobre el armario y conexiones realizadas con cable rígido, libre de halógenos tipo H07Z-R.
- Bombín para llave homologada por la compañía suministradora de energía eléctrica en la puerta de medida, en los cierres restantes el aceptado por el Ayuntamiento.
- Espacio no ocupado por el compartimiento de medida destinado a la instalación de todos los elementos de mando y maniobra del alumbrado:
 - Protecciones generales: interruptor automático magnetotérmico general ajustable según potencia instalada (con poder de corte necesario) y protección contra sobretensiones.
 - Protecciones por salidas: interruptores automáticos magnetotérmicos y diferenciales (con reconexión automática) con poder de corte omnipolar.
 - Elemento de maniobra por contactor calibrados para el valor nominal de los circuitos de salida.
 - Elementos de mando: diferencial e interruptores automáticos para la protección del punto de luz interior, de las tomas de corriente y de los dispositivos de accionamiento del alumbrado y mando de la reducción.
 - Para accionamiento se incluyen tantos conmutadores rotativos como salidas dispuestas, para la selección de funcionamiento manual/ automático de cada uno sus contactores.
 - Accionamiento automático del alumbrado mediante sistema de telegestión.
 - Reloj astronómico para funcionamiento alternativo a la telegestión.
 - Equipo regulador-estabilizador: Integrado en el mismo armario, con el contactor general y conmutador by-pass adaptados a su potencia.
 - El equipo regulador-estabilizador permite la estabilización de la tensión de entrada y la reducción de la misma en cabecera de la instalación.

Las prestaciones del equipo son:

- Arranque suave de 200-210 V hasta la tensión nominal, lo que cuidará la vida de las lámparas y supondrá una mejora en el mantenimiento.
- Regulación totalmente independiente por fase.
- By-pass estático independiente por fase.
- Protección magnetotérmica y contra descargas atmosféricas integrada por fase.
- No introduce armónicos ni altera el factor de potencia de la instalación.
- Estabilización instantánea en todos los estados de funcionamiento, eliminando cualquier sobretensión nocturna.
- Arranque suave, adaptado a la fase inicial de calentamiento de las lámparas.
- Apto para cualquier tipo de lámpara de descarga.

- Transiciones suaves entre los estados de flujo nominal y reducido.
- Tensión de arranque ajustable.
- Niveles de ahorro ajustables.
- Montaje de los componentes de maniobra descritos sobre bastidor de cajas modulares aislantes, dispuesta dentro de la envolvente metálica con la protección IP en su conjunto garantizada.
- Con todos los materiales y cableado necesarios, y conexionado.

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 proyecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Solución de alumbrado adoptada.
- Descripción de los tipos de luminarias adoptados, modelos específicos, materiales y elementos constitutivos, con indicación de los parámetros luminotécnicos (rendimiento, flujo hemisférico superior instalado), debiendo estar homologados por el Instituto Astrofísico de Canarias y contar con los certificados correspondientes.
- Descripción de los auxiliares eléctricos, con sus características y homologaciones.
- Descripción de los tipos de soportes adoptados, modelos específicos, materiales y elementos constitutivos.
- Descripción de los tipos de lámparas adoptadas: Tipos de lámparas, potencias, detalles descriptivos, modelo y referencia, flujos luminosos (lúmenes-vatio y lúmenes totales). Homologaciones.
- Niveles de alumbrado adoptados, con justificación detallada del Reglamento de Eficiencia Energética de las Instalaciones de Alumbrado Exterior.
- Potencia a instalar por centro de mando y circuito y potencia a instalar total.
- Centros de mando, con descripción de los centros de mando a instalar, materiales y modelos.
- Sistemas de ahorro energético, con descripción del sistema, balance de potencias. Y funcionamiento.
- Conductores eléctricos con descripción de los conductores eléctricos a emplear y sistemas de instalación.
- Obra civil. Descripción (dimensiones, elementos constitutivos) de canalizaciones, cimentaciones, arquetas y otros elementos de obra civil.
- Explotación y conservación de las obras.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.
- Copia de las fichas correspondientes a la homologación de los elementos a ubicar en la vía pública.

c) Planos.

- Plano general de la red de alumbrado público. Se deberá reflejar la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. El plano deberá tener la siguiente información:
 - Límites del sector o ámbito.
 - Calles, parcelas, y edificaciones existentes o previstas.
 - Se graficarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirá el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido en su caso.
 - Se indicará para cada cable el número y sección de los conductos y longitud de los tramos entre los puntos de luz.
 - En el plano quedarán reflejados los centros de mando con su situación exacta.
- Detalles de la red de los báculos y columnas, en planta y alzado, con detalle de las bases y cimentaciones y su situación con respecto al bordillo. Se detallarán las placas de conexión de la base con los báculos, indicando dimensiones y conexiones de cables, los tipos de luminaria empleados y los elementos que las constituyen, los armarios de los centros de mando con su cimentación y la disposición de los aparatos en su interior.

- Detalles de la red de las luminarias, reseñando cada tipo de luminaria, marca y modelo, referencia comercial, dimensiones, instalación eléctrica con las cajas de derivación, conexiones, red de tierras.
 - Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión, 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.
 - Secciones de viales. Figurará una sección transversal del vial, en el que se detallará, aceras, aparcamientos, calzadas, arbolado, etc., situando los puntos de luz, detallando distancias a bordillos.
 - Obras especiales.
- d) Presupuesto.
- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 152. 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, de Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).
- En las obras de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, 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).

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. 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.

3. 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 aquellas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo

2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.
La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

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

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. 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 deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en las condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes.

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

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. 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.

8. 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.
- 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.

9. Para nuevas líneas de telecomunicaciones se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente. Se deberán ajustar a la Ley General de Telecomunicaciones, y en todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m² y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m² y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
- La distancia mínima en proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier edificación residencial deberá ser superior a la resultante de la siguiente formula:
 - $D = 3,30 + V/150$ en metros, no menor a 5 metros.siendo V la tensión de la línea en KV
- La distancia mínima proyección horizontal de la línea de alta tensión y cualquier arbolado deberá ser superior a la resultante de la siguiente formula:
 - $D = 1,50 + V/150$ en metros, no menor a 2 metros.siendo V la tensión de la línea en KV
- En los teleféricos se cuidará especialmente, el exterior de las estaciones para armonizarlas con el paisaje donde están instaladas, según el Reglamento Especial de Telefonía Terrestre.
- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de veinticinco (25) metros desde sus ejes.

10. 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 153. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento, plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes y mobiliario urbano (OD).

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se deberán detallar las plantaciones a introducir en todos los suelos clasificados como zonas verdes. Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.

Se deberá garantizar el sistema de riego de todas las plantaciones a efectuar.

2. Se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- Instalaciones y servicios incluidos en los parques y jardines.
- Elementos complementarios de mobiliario urbano como bancos, papeleras, pavimentación, juegos infantiles, casetas para personal de conservación, evacuatorios, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento de los parques y jardines.
- Sistemas de conservación y explotación de jardines y parques establecidos.

b) Anejos de la memoria. Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:

- Características de proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los siguientes puntos:
- Movimientos de tierras. Estudio de compensaciones de tierra para realizar el movimiento de las mismas que precise la formación de los parques y jardines.
- Estudios del terreno y conservación de especies y abonados. Análisis de tierras y del agua para el riego, estudiándose el abonado tanto orgánico como químico. Elección de especies arbóreas, como arbustivas, subarbustivas, vivaces, anuales e incluso mezcla de tipos de especies empleadas.
- Cálculos justificativos. Justificación de todas las instalaciones y servicios que se incluyen tales como sistema de riego, alumbrado público, drenajes saneamientos, etc.
- Cálculos resistentes y mecánicos de cuantas instalaciones sea preciso justificar en las construcciones proyectadas.

- Conservación de las Obras. Estudio de la conservación de la jardinería, y de sus instalaciones incluyendo elementos vivos, pavimentos y demás servicios, así como limpieza y guardería correspondiente.
- Copia de las fichas correspondientes a la homologación de los elementos a ubicar en la vía pública.

c) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de explanación, pavimentación, alcantarillado y distribución de agua.
- Planta general de paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones, tanto ornamentales como funcionales y los juegos infantiles, de forma que se puedan replantear sobre el terreno.
- Planta del estado definitivo del terreno. Donde se reflejará el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras, quedando definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines.
- Planta de plantaciones y jardinería. Donde se reflejarán las plantaciones previstas reseñando las especies previstas.
- Planta de mobiliario urbano. Donde se reflejará la ubicación del mobiliario urbano, especificando el modelo y los detalles del mismo.
- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

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 siguientes condiciones mínimas:

- Las zonas verdes no podrán tener excesivos desniveles. Cuando una zona tenga más de un veinticinco (25%) por ciento de pendiente se contabilizará su superficie al 80% de la misma.
- Ninguna zona verde podrá estar afectada por un acceso rodado, en el caso de existencia de un paso la superficie ocupada no se contabilizará como zona verde.

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

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

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

5. 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).

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

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. La colocación de los elementos de mobiliario urbano deberán justificar los siguientes aspectos:

- No se permitirá la instalación de elementos de mobiliario urbano que limiten el campo visual de cualquier objeto de interés, que rompa la armonía del paisaje natural o desfiguren la perspectiva propia del mismo.
- Su colocación en las vías públicas se realizara de forma que no impida o limite la visualización para la circulación rodada.
- Su colocación en las vías públicas permitirá el correcto uso de otros elementos existentes con anterioridad.

Artículo 154. Diseño y ejecución de las obras de señalización (OD).

1. Se deberá detallar la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal. Esta deberá describir la señalización correspondiente con:

- Señalización viaria adaptada al código de circulación, indicando las señales verticales y horizontales, y en su caso la semaforización de los viales.
- Señalización de policía y nomenclatura de las calles.

2. Se deberán reseñar dentro los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Descripción de los elementos de señalización.

b) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de pavimentación.
- Planta general de viales, caminos, paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones.
- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar.

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.

4. Quedan prohibidos los elementos de señalización viaria adosados a los paramentos de cualquier edificio catalogado y aquellos que localizados en su entorno inmediato deterioren o contaminen la percepción urbana del ámbito próximo.

5. Se deberá evitar el denominado efecto “tren perceptivo”, consistente en la dificultad de percibir un exceso de información en un tramo reducido de espacio urbano.

Queda prohibida la acumulación de más de dos señales verticales viarias en un ámbito urbano delimitado por un círculo de radio de diez (10) metros. Prevalecerán las señales de peligro, sobre las de prohibición y éstas sobre las informativas.

Artículo 155. 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 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).

2. En los proyectos de urbanización se deberá establecer las reservas suficientes en espacios de dominio público para poder ubicar los distintos contenedores que permitan realizar la gestión de residuos selectiva establecida en el municipio de Toledo.

Estas reservas consistirán en espacios debidamente adecuados para ello, con las siguientes condiciones:

- Deberán contar con un pavimento que permitan la adecuada maniobrabilidad de los servicios de basuras municipales, de forma que su superficie sea plana y sin resaltos.
- El material o acabado del pavimento de este espacio permitirá su limpieza por baldeo, para lo que deberá existir una boca de riego o limpieza a una distancia inferior a veinte (20) metros.
- El espacio estará delimitado por bordillo elevado con respecto a la acera de forma que se imposibilite la ocupación de la misma.
- Permitirá la utilización de los contenedores por los habitantes desde el propio espacio sin que para ello se ocupe la calzada en las calles con circulación rodada.

Los espacios de reserva para los contenedores de residuos se ajustarán a la población prevista en el ámbito de actuación y a las previsiones de futuras actividades, aspecto que se deberá justificar en el proyecto de urbanización correspondiente.

3. Este proyecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria. Se describirá el proyecto con referencia, como mínimo, a los conceptos siguientes:

- Solución de la instalación o instalaciones elegidas para recogida de residuos.
- Descripción de los puntos de ubicación de los elementos de recogida de residuos urbanos.
- Explotación y conservación.
- Justificación del cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad.
- Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial.

b) Anejos de la memoria

Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos

- Justificación del volumen de recogida en función de los tipos de residuos.
- Características de proyecto de orden técnico y económico.

c) Planos.

- Planta general. Se utilizará un plano topográfico a escala 1.1000 con curvas de nivel de un metro en un metro. Deberá reflejar la situación de todos los elementos a ubicar en el ámbito de actuación. El plano deberá tener los límites del sector o ámbito, calles, parcelas, y edificaciones existentes o previstas, y la ubicación de los elementos de recogida de residuos.
- Detalles de los elementos de recogida de residuos con planta y alzado de cada uno de los modelos de recogida de residuos, y detalle ampliado de la situación con respecto a las aceras, calzadas y bordillo. Se detallarán las placas de anclaje en su caso.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

Artículo 156. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. (OD).

1. El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones Generales.

- Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.
- Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.
- Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra.

- Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.
- Equipo, maquinaria y materiales.
- Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.

- Obras defectuosas o mal ejecutadas.
- Abono de la obra ejecutada, medición y valoración.
- Abono de las obras y abonos a cuenta.
- Modificación o resolución del contrato.
- Recepción provisional y definitiva.
- Medición general y liquidación.

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

Artículo 157. Control de calidad (OD).

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir en su presupuesto un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las pruebas que garanticen la calidad de la obra ejecutada, aconsejándose las siguientes:

- Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, ÍNDICE CBR.
- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atm. De la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

Artículo 158. Recepción de las obras de urbanización (OD)

1. Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar la siguiente documentación:

- 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 competente en materia de Industria y energía relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.

2. Antes de ser puestas en servicio las canalizaciones de abastecimiento de agua, deberán ser sometidas a un lavado y a un tratamiento de depuración bacteriológica adecuado. A estos efectos, la red tendrá las llaves y desagües necesarios no solo para la explotación, sino para facilitar estas operaciones.

Para facilitar esta limpieza se recuerdan tareas que deben llevarse a cabo durante el montaje de la red y antes de su recepción:

- Comprobar que los tubos y las piezas estén limpios al montarlos.
- Tapar todos los extremos y aberturas con elementos adecuados (tapones, bridas ciegas, fábrica de ladrillo, etc), siempre que se abandone la instalación, para evitar la entrada de objetos extraños o animales.
- No utilizar en el montaje elementos químicos que puedan alterar la potabilidad del agua, tales como grasas, pinturas, revestimientos, etc.
- La limpieza propiamente dicha se efectuará con la totalidad del montaje finalizado y en caso de realizarse prueba de presión, después de la misma.

Se exigirán las siguientes pruebas:

- Prueba de presión interior
- Prueba de estanqueidad.

La presión de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba una con cuatro veces la presión máxima de trabajo en el punto de más presión definido en el punto 1.4.4 del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, Orden 28.07.74 del Ministerio de Obras Públicas (BOE 02.10.74). La presión se hará subir

lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un kilogramo por centímetro cuadrado por minuto.

3. En las obras de la red de saneamiento, la tubería se deberá probar a esta gravedad en al menos un veinte por ciento (20%) de la longitud total.

Será imprescindible la revisión mediante cámara de televisión por circuito cerrado del cien por ciento (100%) de la obra. En esta revisión se comprobará el estado de limpieza de la red y el estado general de las juntas entre tubos, conexión de acometidas y conexión del colector en los pozos.

4. En las obras de alumbrado público, a la finalización de las obras se facilitará al Ayuntamiento la siguiente documentación, que será requisito indispensable para la recepción de las mismas:

- Planos donde se refleje el estado final de las obras, incluyendo la disposición exacta de luminarias, trazados de cableados y secciones, canalizaciones, otros servicios afectados, etc...
- Boletín de instalación sellado por la Delegación Provincial de Industria
- Certificado de emitido por Organismo de Control Autorizado de la inspección inicial antes de la puesta en servicio de las instalaciones.
- Documentación de la compañía eléctrica relativa a expediente y punto de suministro eléctrico.
- Relación y características de los materiales empleados

5. A la finalización de las obras de energía eléctrica se facilitará al Ayuntamiento la siguiente documentación, que será requisito indispensable para la recepción de las mismas:

- Boletín de instalación sellado por la Delegación Provincial de Industria
- Certificado emitido por Organismo de Control Autorizado de la inspección inicial antes de la puesta en servicio de las instalaciones
- Autorización o certificado de la empresa suministradora de la puesta en servicio del centro de transformación, en su caso.
- Documentación de la compañía eléctrica relativa al punto de suministro eléctrico.
- Relación y características de los materiales empleados
- Planos en los que se refleje el estado final de las obras, incluyendo la disposición exacta de elementos, trazados de cableados y secciones, canalizaciones, otros servicios afectados, etc...

6. A la finalización de las obras de ajardinamiento se facilitará al Ayuntamiento la siguiente documentación, que será requisito indispensable para la recepción de las mismas:

- Relación y características de los materiales empleados
- Certificaciones de las especies vegetales empleadas.
- Planos en los que se refleje el estado final de las obras, incluyendo la disposición exacta de todos los elementos vegetales, mobiliario y redes de riego y alumbrado, en su caso.
- Compromisos o contratos de mantenimiento del ajardinamiento.

7. Se deberá entregar al Ayuntamiento la documentación gráfica del estado final de las obras realizadas en archivo en los formatos citados en esta ordenanza y debidamente georeferenciados para su incorporación a la base municipal.

Artículo 159. Mantenimiento de las obras de urbanización. Las entidades urbanísticas colaboradoras (OE)

1. De acuerdo con el artículo 135 TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber de conservación y mantenimiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la

Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo 136 de la TRLOTAU en el caso de detectarse deficiencias en aquellas.

3. Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada (o se encomiende en función de lo marcado en este artículo y de la TRLOTAU) a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

4. Las Entidades Colaboradoras en vigor se 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.

6. Se establece la necesidad de crear una entidad de conservación en el sector de uso industrial, que corresponde con el SUB.01. En este caso se deberá constituir en este sector al ser exterior y separado del conjunto urbano. No obstante el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de aquella, cuando expresamente lo determine.

SECCION VIII.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Artículo 160. Normativa de aplicación (OE)

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- 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.
- 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 (BOE 04.12.2007).

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 161. Verificación de cumplimiento de determinaciones de accesibilidad (OE)

1. En la aprobación de los proyectos de urbanización se deberán contener las determinaciones necesarias para que se pueda comprobar el ajuste de los mismos a la normativa en materia de accesibilidad vigente. Las distintas administraciones que tengan que informar sobre la aprobación de dicho proyecto deberán verificar el cumplimiento de dichas determinaciones de accesibilidad.

3. En las concesiones de licencias o autorizaciones de edificación y actividades se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la normativa en materia de accesibilidad citada en estas normas.

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

Tras la aprobación del presente Plan de Ordenación Municipal, se deberá redactar, con carácter inmediato, por el Ayuntamiento un Programa Específico de actuación en materia de Accesibilidad que detalle las medidas en orden al cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad.

En 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, siguiendo las consideraciones básicas del anexo 4 de la memoria justificativa y el plano de ordenación detallada OD.06.

SECCION VIII.6. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

Artículo 163. Generalidades (OE)

Para el desarrollo del presente Plan de Ordenación Municipal se deberán tener presentes las consideraciones establecidas en el documento ambiental aprobado.

Asimismo este documento ha establecido otras consideraciones que son las siguientes:

- a) Deberán proponerse medidas de ahorro energético, tanto en el ámbito de las edificaciones, en el que deben primar construcciones en las que se empleen técnicas de eficiencia energética y de uso de energías alternativas.

Artículo 164. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos (OE).

1. Con carácter general se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el POM.
- b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.

2. En los nuevos desarrollos se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- 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) Los sistemas de saneamiento de los nuevos sectores de suelo urbanizable (y en aquellas unidades en cuyas fichas se exige) serán separativos para aguas pluviales y residuales. 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 evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.
- c) De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLTAU, para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zonas de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de hasta quinientos (500) años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En este caso se deberán aportar a la Confederación Hidrográfica del Tago los estudios hidrológicos e hidráulicos los cálculos correspondientes.
- d) 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.

- e) Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión 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. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
 - f) En todo caso se deberán respetar en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de ancho que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento de la misma ya citado.
 - g) Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
 - h) Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.
 - i) En el supuesto de construirse una Estación Depuradora de Aguas Residuales, se deberá tener en cuenta que el emplazamiento deberá preverse fuera de la zona de dominio público y en zona no inundable de los cauces.
 - j) 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.
3. En los sectores de suelo urbanizable colindantes con el arroyo se deberá redactar el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que defina el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce del arroyo que cruza el casco urbano de Cebolla, así como la delimitación de las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias para una situación pre-operacional y post-operacional. 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).

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.

4. En los sectores de uso industrial se deberá prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal. Este sistema podrá ser común para todo el sector o individual para cada industria.

Artículo 165. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones (OE).

Además del cumplimiento de las observaciones del artículo anterior, en todas las urbanizaciones se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.
- La red de alumbrado público deberá incorporar lámparas de descarga y un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, y disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que la movilidad peatonal decrece sensiblemente, de forma que se reduzca la contaminación lumínica y se ahorre energía.

Artículo 166. Consideraciones ambientales para las construcciones (OE).

En las construcciones se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- 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 de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 167. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad (OE).

Con respecto a la movilidad se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- Se debe fomentar el empleo de los medios de transporte sostenibles como la bicicleta y el transporte colectivo.
- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado.

Artículo 168. Consideraciones ambientales relativas a las actividades (OE).

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

Artículo 169. Medidas sobre el ahorro energético (OE)

Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red de alumbrado público la propia configuración geométrica de la zona a iluminar adaptándola de un modo coherente a las necesidades de luz y a su entorno. En el alumbrado público viario, se establecerá un criterio de cálculo por el que todos los parámetros estén en función de la tarea visual desarrollada por el conductor. Por ello se aconseja estudiar la instalación con el exclusivo propósito de favorecer la conducción y la percepción de cualquier obstáculo accidental que pudiera irrumpir en ella (peatones, otros vehículos, etc.).

Se seleccionarán las lámparas de manera que se tengan en cuenta la superficie a iluminar y la altura de montaje de las luminarias, cuya potencia o flujo luminoso unitario garantice una instalación eléctrica racional y con un número racional de unidades luminosas.

El encendido y apagado del alumbrado deberá estar regulado por un interruptor crepuscular que mide la iluminación natural y comanda circuitos de iluminación en función de un umbral de luminosidad y de la temporización a la conexión o a la desconexión, lo que permite un ahorro energético.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
- La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
- Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (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 en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando,

en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones sobre el régimen estacional y horario de usos del alumbrado exterior:

- Las instalaciones de alumbrado vial de los nuevos desarrollos deberán disponer de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24,00 h de la noche en verano y de las 22,00 h de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.
- En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.
- Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.
- Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento.

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

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- En cuanto a los criterios de diseño de la urbanización, como en la definición de las tipologías constructivas, se recomienda optar por el control climático mediante recursos constructivos (forma y orientación de los edificios de modo que se permita la ventilación cruzada) urbanísticos (por la propia forma urbana) y con vegetación, (reservando en las parcelas espacios libres).
- Dotar a los edificios de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
- En los edificios que así establezca el Código Técnico de la Edificación, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Artículo 170. Condicionantes generales hídricos (OE).

1. 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 24.07.2001) 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.

2. 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) 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.
- d) Toda actuación que se realice en zona de dominio público deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, debiendo aportar el correspondiente proyecto, suscrito por técnico competente, de las actuaciones a realizar. Este proyecto deberá incluir la delimitación del dominio público hidráulico de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/186 de 11 de abril, modificado por Real Decreto

606/2003 de 23 de mayo, por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero y por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

- e) Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico citado.
- f) Los vertidos de las aguas residuales deberán contar con la autorización de la citada Confederación, con carácter previo a la aprobación del proyecto. Para el caso concreto de industrias, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del citado Reglamento.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) Las captaciones de agua, sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- l) La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- m) El abastecimiento de agua desde la red municipal será competencia del Ayuntamiento. El vertido de aguas a la red municipal será competencia del Ayuntamiento.

Con carácter particular y en relación con la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Se diseñarán redes de saneamiento estancas para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- b) Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se debe aplicar a las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- c) En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas.
- d) Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, sólidos y líquidos. Para ello se puede habilitar un punto verde en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

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

Artículo 171. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes del TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en esta sección las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Es 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).

2. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo enumerados en el apartado 1 del artículo 165 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

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

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 172. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida a la Alcaldía del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, o en alguna de las Oficinas a que se refiere la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 02.10.2015). Los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

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:

- Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
- Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

3. Las licencias se deberán conceder o denegar dentro del plazo de dos meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución redactado y firmado por técnico competente. El visado del mismo por el correspondiente colegio profesional se efectuará en los casos establecidos en el Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados (definidos en el Catálogo Monumental de Bienes protegidos de este POM), se deberá actuar conforme marca el artículo 27 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de Patrimonio en Castilla-La Mancha, que establece:

1. Cualquier intervención que se proyecte realizar en un inmueble del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención.

2. La autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural deberá tener carácter previo a la concesión de la licencia municipal que fuese necesaria. A estos efectos, el ente local competente para conceder la licencia deberá velar porque cualquier intervención a realizar en un inmueble incluido en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha cuente con la autorización a que se refiere el apartado uno.

3. El promotor o propietario que proyecte realizar dicha intervención deberá aportar un estudio redactado por técnicos competentes en cada una de las materias afectadas, que deberá contener al menos:

a) Justificación de la intervención.

b) Descripción de los valores patrimoniales del bien y estado de conservación del mismo, estableciendo las causas que inciden en su deterioro.

c) Estudios previos que garanticen un adecuado conocimiento del bien y de su desarrollo histórico.

d) Propuesta técnica de la actuación con indicación de metodología, productos y materiales. Se tratará de una propuesta de actuación integral y de carácter multidisciplinar, de acuerdo con los criterios de un equipo técnico cuya composición estará determinada por las características del inmueble y el tipo de intervención a llevar a cabo.

e) Efectos que la intervención pueda tener en el bien y en los bienes muebles con valor cultural que puedan estar contenidos en el mismo.

f) Programa de mantenimiento y conservación.

4. A la vista de dicho estudio, la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural podrá autorizar la intervención y, en su caso, establecerá los condicionantes que deberán ser incorporados al proyecto de intervención, en su caso.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa sobre las autorizaciones que se soliciten en aplicación de este artículo será de tres meses, a contar desde que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para resolver, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución, los interesados que la hubieran solicitado podrán entenderla desestimada por silencio administrativo.

6. Las autorizaciones concedidas a tal efecto podrán ser suspendidas o revocadas en caso de incumplimiento o alteración de los requisitos citados en el apartado 3 o de las condiciones impuestas en la propia autorización, previo trámite de audiencia a los interesados.

7. La obtención de las autorizaciones exigidas en la presente ley no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

8. Concluida la intervención el promotor o propietario de la misma deberá presentar informe suscrito por técnico competente en el plazo y en los términos señalados en la autorización. La Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural dictará resolución a la vista de dicho informe dando por finalizada la intervención, en su caso, y estableciendo las medidas de protección y conservación adecuadas.

9. La Consejería citada comunicará, a los ayuntamientos donde se localice la intervención las autorizaciones concedidas, remitiéndoles copia de las mismas, en el plazo de un mes, a contar desde su expedición.

6. De acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Carreteras relativo a las autorizaciones correspondientes con licencias urbanísticas en las zonas de dominio y servidumbre de las carreteras se deberá tener presente lo siguiente:

1. El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, en la zona de dominio público y servidumbre de las travesías corresponde a:

a) La Administración titular cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con su informe favorable o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística o comunicación previa y pueda afectar a la seguridad vial.

b) En el resto de los casos la competencia recaerá en los Ayuntamientos que aplicarán las normas de protección de la carretera al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Administración titular de la carretera. No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante. Se considerará necesario el informe vinculante en el caso de las aperturas de nuevas calles u otras conexiones viarias similares, no siéndolo así para los accesos a parcelas particulares.

2. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en todas las zonas de protección de la Red de Carreteras de Castilla-La Mancha.

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

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

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.
- Informe jurídico.
- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.
- Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

9. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

10. El plazo final será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince (15) meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 TRLOTAU.

11. Se producirá caducidad de la licencia en los siguientes casos:

- Transcurridos tres meses desde la posibilidad de iniciar las obras tras el otorgamiento de la licencia, si antes de dicho plazo no han comenzado los trabajos amparados en la licencia.
- Cuando, iniciados las obras, se paralizaran estas por más de un mes, o se ha acumulado más del 20% del total de duración de la obra.
- A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

12. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

Artículo 173. Documentación de las licencias (OD)

1. El procedimiento de concesión se ajustará a la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 02.10.2015).

2. Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4.

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

4. Será de aplicación 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).

173.1. Licencias de parcelación y segregación.

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 TRLOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente POM. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.
- Planos, de referencia con el estado actual del POM de estado actual de la finca matriz y de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.
- Escritura de la finca matriz.

173.2. Licencias de obras de urbanización.

Se deberá tener presente los artículos relativos a proyectos de urbanización. En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

173.3. Vaciados.

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

173.4. Derribos.

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

173.5. Apeos y apuntalamientos.

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

173.6. Vallados.

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

173.7. Movimientos de tierras.

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

173.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente Plan de Ordenación Municipal no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

- Proyecto técnico completo con Memoria, Planos, Pliego de condiciones, Mediciones y Presupuesto, adaptado al Código Técnico de la Edificación.
- Oficios de Dirección de Obra de Técnicos de grado superior y medio.
- Proyecto de Seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627/1997.
- Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.
- Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados, cuando así lo exija la legislación vigente. En el caso de viviendas de Protección Oficial se deberá cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en el artículo 102 de la TRLOTAU.

173.9. Licencias para sondeos.

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

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

173.10. Primera ocupación o utilización de edificios.

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 TRLOTAU. Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.
- Presupuesto de liquidación de la obra.
- Certificado final de obras.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

173.11. Licencias de actividades.

Será de aplicación lo establecido en los artículos 169 a 171 TRLOTAU, en función 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 (DOCM 27.03.2013).

173.12. 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 31.03.2011).

Artículo 174. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE)

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

Artículo 175. Parcelaciones y Reparcelaciones (OE)

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable o rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución:

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente

responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU, así como a lo establecido en el Título II del Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

4. El contenido documental del proyecto de reparcelación se ajustará al artículo 40 del citado reglamento.

Artículo 176. La ejecución de Actuaciones edificatorias (OE)

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 TRLOTAU:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

Artículo 177. Plazo para la edificación de los solares (OE).

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 130 del TRLOTAU las parcelas y los solares deberán edificarse en un plazo inferior a veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

SECCION IX.2. LAS ORDENES DE EJECUCION Y LAS RUINAS

Artículo 178. Las órdenes de ejecución (OE)

1. De acuerdo con el artículo 71 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, el Ayuntamiento podrá 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.

Las órdenes de ejecución podrán implicar operaciones de reparación, demolición, reconstrucción, restauración, rehabilitación y acabado o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en el TRLOTAU.

2. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en cualquiera de los supuestos establecido en el artículo 72 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

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

La iniciación, instrucción y resolución de estas órdenes se ajustará a los artículos 73, 74 y 75 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística,

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. Será de aplicación lo establecido en los artículos 71 y concordantes 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.

Artículo 179. El deber de conservación y rehabilitación (OE)

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. Cualquier intervención en bienes inmuebles incluidos en el Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, estará encaminada a su conservación y preservación, debiendo tener en cuenta los criterios establecidos en el artículo 28 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio en Castilla-La Mancha.

3. 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.

4. Será de aplicación 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 180. El estado ruinoso de las edificaciones (OE)

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento Común vigente y se recoge en el artículo 139 TRLOTAU:

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.

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

Artículo 181. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)

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

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

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

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

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 TRLOTAU.

2. El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, 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 Plan de Ordenación Municipal 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 se permiten las siguientes actuaciones:

- a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.
- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a seis (6) metros.

Artículo 182. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE)

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los usos y aprovechamientos especificados en el artículo 61 TRLOTAU, y que están autorizados por el presente POM.

Artículo 183. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE)

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 TRLOTAU.

2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 TRLOTAU.

3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 184. Protección de la legalidad urbanística (OE)

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente POM se actuará conforme se marca en el Título VI 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 siguientes del TRLOTAU.

En ningún caso se podrán legalizar las siguientes actuaciones:

- Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
- Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 TRLOTAU.

Artículo 185. Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE)

1. El TRLOTAU establece distintos tipos:

- En el artículo 183 se establecen las infracciones territoriales y urbanísticas.
- En el artículo 192 se establecen las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.
- En el artículo 193 se establecen las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.

- En el artículo 194 se establecen las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.
 - En el artículo 195 se establecen las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.
2. En el caso de infracciones realizadas sobre el Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha se deberá actuar asimismo siguiendo lo establecido en la Ley 4/2013 de Patrimonio.
3. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

TOLEDO, JULIO DE DOS MIL VEINTIUNO
IGNACIO ALVAREZ TEXIDOR
LLUC ALVAREZ TEXIDOR
ARQUITECTOS