

DILIGENCIA.-

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela en fecha 18 de marzo de 2019, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación Municipal y contiene las correcciones técnicas acordadas en la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo de fecha 29 de marzo de 2019 .

La integridad del documento aprobado se acredita mediante la firma electrónica inserta por Secretaría-Intervención en cada uno de sus páginas. Por tanto, la firma electrónica de la presente diligencia por Secretaría-Intervención, inserta en todas las páginas del texto con el mismo código de validación se refiere al contenido de esta diligencia, de forma que esta diligencia extiende sus efectos a cada una de las páginas del documento con el mismo código de verificación que el presente folio, lo que puede ser comprobado en la sede electrónica <http://oropesadetoledo.sedelectronica.es/>.

Doy fe. La Secretaria-Interventora.

DOCUMENTO FIRMADO Y FECHADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL OROPESA Y CORCHUELA TOLEDO

NORMAS URBANISTICAS

Documento enero 2019

TÍTULO I. GENERALIDADES

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

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

SECCION II.2. REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III.1. CLASIFICACION.

SECCION III.2. RESIDENCIAL.

SECCION V.3. TERCARIO.

SECCION V.4. INDUSTRIAL.

SECCION V.5. DOTACIONAL

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

SECCION IV.1. DEFINICIONES

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

SECCION IV.3. CONDICIONES TIPOLOGICAS

SECCION IV.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

SECCION IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION V.1. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

SECCION V.2. CONDICIONES DE LAS AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

APROBADO CON ANTERIORIDAD AL POM.

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

SECCION V.4. REGULACION DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO

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

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

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

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

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

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

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

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

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

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

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

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

TITULO	ARTICULO	DENOMINACION
I		GENERALIDADES
	1	AMBITO
	2	DOCUMENTACION DEL POM
	3	INTERPRETACION DEL POM
	4	EFECTOS DE LA APROBACION DEL POM
	5	VIGENCIA DEL POM
	6	REVISION DEL POM
	7	REGIMEN TRANSITORIO PLANEAMIENTO ANTERIOR
	8	REGIMEN EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
	9	NORMATIVA DE APLICACION
II		REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PUBLICO
II.1		REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES
	10	CRITERIOS BASICOS DE LOS SISTEMAS GENERALES
	11	SISTEMAS GENERALES DEL POM
	12	SISTEMAS LOCALES EN SUNC POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
	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 PRIMER UTILIZACION
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	DEFINICION Y CLASES DEL USO INDUSTRIAL
	33	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO
	34	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE
III.5		USO DOTACIONAL
	35	CLASES DEL USO DOTACIONAL
	36	COM UNICACIONES Y TRANSPORTES
	37	GARAJES EN ESPACIOS PUBLICOS
	38	GARAJES EN OTRAS EDIFICACIONES
	39	CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES
	40	CLASES DE EQUIPAMIENTOS
	41	CONDICIONES DEL USO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
	42	CONDICIONES DEL USO EDUCATIVO
	43	CONDICIONES DEL USO CULTURAL-DEPORTIVO
	44	CONDICIONES DEL USO ADMINISTRATIVO.-INSTITUCIONAL
	45	CONDICIONES DEL USO SANITARIO-ASISTENCIAL
IV		REGULACION DE LAS EDIFICACIONES
IV1		DEFINICIONES
	46	SOLAR
	47	CLASES DE APROVECHAMIENTO
	48	AREAS DE REPARTO
	49	UNIDAD DE ACTUACION
	50	DENSIDAD POBLACIONAL Y NIVELES DE DENSIDAD
	51	ZONA DE ORDENACION URBANISTICA
	52	ALINEACIONES Y RETRANQUEO
	53	PARCELA MINIMA

	54	PARCELA EDIFICABLE
	55	RASANTES
	56	ALTURAS
	57	SUPERFICIE OCUPADA Y SUPERFICIE EDIFICADA
	58	SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE
	59	EDIFICABILIDAD
	60	PATIOS
	61	PIEZA HABITABLE
	62	PLANTA BAJA
	63	SOTANO Y SEMISOTANO
	64	CLASES DE USOS
IV.2		CONDICIONES DE VOLUMEN, HIGIENICAS Y DE INSTALACIONES
	65	AMBITO DE APLICACIÓN
	66	MEDICION DE ALTURAS
	67	ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS
	68	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA
	69	CONDICIONES DE LOS SOTANOS Y SEMISOTANOS
	70	ENTREPLANTAS
	71	FONDO EDIFICABLE
	72	PATIOS DE PARCELA
	73	PATIOS ABIERTOS A FACHADA
	74	CHIMENEAS
	75	CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES
	76	VALLADO DE OBRAS
	77	CUERPOS VOLADOS
	78	PROTECCIONES Y AISLAMIENTOS
	79	INSTALACIONES EN VIVIENDAS
	80	ASCENSORES
	81	RETRANQUEOS CON RELACION A LA ALINEACION
	82	ESCALERAS
	83	CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS
	84	ACCESIBILIDAD
IV.3		CONDICIONES TIPOLOGICAS
	85	TIPOLOGIA DE EDIFICIOS
	86	TIPOLOGIA ALINEADA A VIAL
	87	TIPOLOGIA AISLADA
	88	TIPOLOGIA ESPECIFICA
IV.4		CONDICIONES ESTETICAS
	89	FACHADAS Y CUBIERTAS
	90	CONDICIONES PARTICULARES INMUBELES CATALOGADOS
	91	CORNISAS Y ALEROS
	92	MEDIANERIAS Y HASTIALES
	93	MOVIMIENTOS DE TIERRAS
	94	AJARDINAMIENTO
	95	CERRAMIENTOS DE PARCELA
	96	SEÑALAMIENTO DE FINCAS
	97	ANUNCIOS MUESTRAS Y BANDERINES
	98	TOLDOS Y MARQUESINAS
	99	PORTADAS ESCAPARATES Y VITRINAS
IV.5		CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION
	100	CONDICIONES GENERALES DE VERTIDO DE RESIDUOS
	101	CONDICIONES PARA LOS RESIDUOS SOLIDOS
	102	CONDICIONES DE EMISIONES GASEOSAS
	103	NIVELES SONOROS
	104	NIVELES DE VIBRACIONES
	105	MEDIDAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL
	106	OTRAS MEDIDAS AMBIENTALES
V		CONDICIONES DEL SUELO URBANO
V.1		ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO
	107	ORDENANZAS
V.2.		CONDICIONES AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO ANTES DE POM
	108	PLANEAMIENTO APROBADO O EN TRAMITACION
V.3		CONDICIONES DE EJECUCION DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	109	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
	110	UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO
	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 RESIDENCIALES EN SUELO URBANIZABLE
	117	SECTORES TERCARIOS E INDUSTRIALES EN SUELO URBANIZABLE
	118	DETERMINACIONES DE LOS SECTORES
	119	COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE
VII		REGULACION DEL SUELO RUSTICO
VII.1		CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO
	120	DESCRIPCION DEL SUELO RUSTICO
	121	CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO
	122	USOS ACTIVIDADES Y ACTOS ADMISIBLES EN SUELO RUSTICO
	123	CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACION EN SUELO RUSTICO
	124	SUPERFICIES Y OCUPACIONES EN SUELO RUSTICO
	125	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES GANADERAS
	126	ACTIVIDADES INDUSTRIALES O TERCARIAS
	127	VIVIENDAS VINCULADAS A USOS NO RESIDENCIALES
	128	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS
VII.2		CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE RESERVA
	125	GENERALIDADES
	130	PROCEDIMIENTO AUTORIZACION SUELO RUSTICO DE RESERVA
VII.3		CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION
	131	ACTUACIONES GENERALES EN SUELO RUSTICO DE PROTECCION
	132	SUELO RUSTICO DE PROTECCION NATURAL
	133	SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA
	134	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO PECUARIO
	135	SUELO RUSTICO DE PROTECCION DEL DOMINIO HIDRÁULICO
	136	SUELO RUSTICO DE PROTECCION CULTURAL
	137	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: VIALES, CAMINOS, FFCC
	138	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: LINEAS ELECTRICAS
	139	SUELO RUSTICO DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS: CONDUCCIONES
	140	SUELO RUSTICO DE PROTECCION ESTRUCTURAL
	141	PROCEDIMIENTO AUTORIZACION SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION
VII.4		CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DE LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO
	142	LA UNIDAD MINIMA DE CULTIVO
VII.5		CONDICIONES QUE REGULAN LOS NUCLEOS DE POBLACION
	143	DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION
	144	CONDICIONES OBJETIVAS PARA EVITAR FORMACIÓN DE NUCLEO DE POBLACION
VII.6		CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RUSTICO
	145	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE PAUs EN SUELO RUSTICO
VIII		NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION
VIII.1		CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECSTO DE URBANIZACION
	146	LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
	147	TRAMITACION Y DOCUMENTACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
VIII.2		CONDICIONES DE DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
	148	CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA
	149	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA PAVIMENTACION
	150	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
	151	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE SANEAMIENTO Y EDAR
	152	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA
	153	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE ALUMBRADO PUBLICO
	154	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES
	155	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE AJARDINAMENTO Y MOBILIARIO URBANO
	156	DISEÑO Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE SEÑALIZACION
	157	DISEÑO Y EJECUCION RECOGIDA DE BASURAS
	158	PLIEGOS DE CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
VIII.3		CONDICIONES DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
	159	CONTROL DE CALIDAD
	160	RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
	161	MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
VIII.4		CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
	162	NORMATIVA DE APLICACION
	163	VERIFICACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
	164	PROGRAMA MUNICIPAL DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD
VIII.5		CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION
	165	GENERALIDADES

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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA

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.

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

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

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

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

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

2. En el caso de existir supuestos de conflicto entre los diversos documentos del POM la interpretación se efectuará en el sentido que sea más favorable al cumplimiento o incremento de las

dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del entorno natural, y a la menor transformación de los usos y actividades existentes. Primará siempre el mayor interés de la colectividad.

3. Cuando existan contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá la primera en cuanto a clasificaciones, calificaciones y delimitaciones se refiere. Para el resto de posibles contradicciones se deberán analizar las diferencias existentes, debiéndose emitir un informe jurídico al respecto que determine la prevalencia de cada caso.

4. Cuando existan contradicciones en la documentación escrita prevalecerá la recogida en la normativa, las fichas, el catálogo y la memoria ambiental, frente a la memoria justificativa, y el resto de los documentos del POM.

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

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

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

8. 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

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

1. La aprobación de los Planes de ordenación territorial y urbanística y de los Proyectos de Singular Interés o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 y las demás que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los Proyectos de Singular Interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

Además, en el supuesto de Proyectos de Singular Interés de promoción pública su aprobación definitiva producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Proyecto establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

g) En el caso de los Proyectos de Singular Interés, además, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones. Todos

estos deberes y cargas podrán cumplirse, si así lo acepta la Administración destinataria, mediante entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los Municipios serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente Proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho Proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los demás deberes, cargas y cesiones será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

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

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

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

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

El municipio contaba con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS), aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo de 11 de diciembre de 1998, según la publicación del DOCM de 5 de febrero de 1999.

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

- a) La normativa de las anteriores NNSS se sustituye en su totalidad por la nueva normativa del POM, sin que exista ningún régimen transitorio.
- b) En el suelo urbano, las unidades de actuación o los ámbitos remitidos a planeamiento de reforma interior, no aprobados antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporarán como suelo urbano no consolidado, siendo de aplicación las nuevas determinaciones que establece el POM para estas UA.
- c) En el suelo urbano, las unidades de actuación aprobadas y no ejecutadas antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporará como suelo urbano no consolidado manteniendo las determinaciones que establecían el plan especial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- d) El suelo urbanizable de los sectores aprobados y ejecutados, se incorporará como suelo urbano consolidado.
- e) El suelo urbanizable de los sectores aprobados y no ejecutados antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporará como suelo urbanizable manteniendo las determinaciones que establecían el plan parcial, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación correspondientes.
- f) El suelo urbanizable de los sectores no aprobados antes de la aprobación definitiva del POM, se incorporará como suelo urbanizable, siendo de aplicación las nuevas determinaciones que establece el POM para estos sectores.

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

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

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

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

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

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

5. Expresamente quedan fuera de ordenación las siguientes edificaciones e instalaciones:

- Antena de telecomunicaciones existente dentro del suelo urbano, en la Plaza del Concejo en la parcela catastral 4612437UK1241S0001LB.
- Edificio sito en la calle Hospital número 4, en la parcela catastral 4311110UK1241S0001ZB.
- Edificación en la calle Peñitas número 8, de acuerdo con el Auto de 16 de diciembre de 2008 del Tribunal Superior de Albacete (procedimiento 401/1998), definida en el Auto de 26 de julio de 2007, en la parcela catastral 4503103UK1240S0001DE.

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.

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

RESIDUOS URBANOS

- Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de la construcción y demolición (BOE 13.02.2008).
- Decreto 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 (BOE 07.07.2007).

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

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

SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

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

ESPECTACULOS Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

- Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha (DOCM 31.03.2011).
- Decreto 93/2006, de 11-07-2006, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 14.07.2006)
- Decreto 348/2008, 9 diciembre, por el que se modifican determinadas disposiciones del Decreto 93/2006 de 11 de julio, de Ordenación del Alojamiento Turístico en el Medio Rural de Castilla-La Mancha (DOCM 12.12.2008).
- Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo en Castilla-La Mancha.
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas (según la disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación quedan derogado los artículos 2 al 9, ambos inclusive y los artículos 20 a 23, ambos inclusive, excepto el apartado 2 del artículo 20 y el apartado 3 del artículo 22).

RIESGOS NATURALES

- Decreto 36/2013, de 04/07/2013, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha y se aprueba la revisión del Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 05.07.2013).
- Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).

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

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).
- 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.

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

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

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

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

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

- 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 (OE).

Artículo 11. Sistemas generales del POM (OE).

1. En la memoria del POM se han reseñado los sistemas generales existentes en la actualidad:

Denominación	Uso	M ²	Emplazamiento
Cementerio viejo	DV	2.725	ZOU.01
Jardín Palacio	DV	12.100	ZOU.01
Ayuntamiento	DAI	425	ZOU.01
Palacio-Castillo (Parador)	DE	8.795	ZOU.01
Parque Peñitas	DV	7.833	ZOU.02
Colegio Público A. Orozco	DEDU	8.068	ZOU.02
Zona polideportiva	D-CU-DE	24.802	ZOU.02
Casa Guardia Civil	DAI	3.815	ZOU.02
Tanatorio	DSA	1.129	ZOU.02
Estación ferrocarril	DEIS	500	ZOU.03
Depósito Corchuela	DEIS	246	ZOU.04
Subtotal suelo urbano		70.438	
Depósito de agua	DEIS	4.331	Rústico
Subestación eléctrica	DEIS	4.875	Rústico
Potabilizadora	DEIS	3.964	Rústico
Cementerio nuevo	DEIS	10.562	Rústico
Cementerio Corchuela	DEIS	461	Rústico
Subtotal suelo rústico		24.193	
Total		94.631	

El resumen de estos sistemas generales es el siguiente:

- Sistemas generales en suelo rústico: 24.193 m²., destinados a infraestructuras.
- Sistemas generales de zonas verdes y espacios libres, 22.658 m².
- Sistemas generales dotacionales de equipamiento, 47.780 m².

2. Asimismo en el presente POM 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 verdes:

SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SUC	Parque Palacio	12.100	Existente
SUC	Parque Peñitas	7.833	Existente
SUC	Cementerio viejo	2.725	Existente
SG.DV.01	Jardín	3.111	SUB,01
SG.DV.02	Jardín	3.375	SUB,02
SG.DV.03	Jardín	1.689	SUB,03
SG.DV.04	Jardín	2.411	SUB,04
SG.DV.05	Jardín	3.029	SUB,05
SG.DV.06	Jardín	2.436	SUB,06
SG.DV.07	Jardín	1.979	SUB,07
SG.DV.08	Área de juego	769	SUB,08
SG.DV.09	Área de juego	705	SUB,09
SG.DV.19	Jardín	1.801	SUB,19
SG.DV.20	Jardín	1.137	SUB,20
SG.DV.21	Jardín	3.705	SUB,21
SG.DV.22	Jardín	4.621	SUB,22
SG.DV.23	Jardín	1.963	SUB,23
SG.DV.24	Jardín	1.329	SUB,24
SG.DV.25	Jardín	590	SUB,25
SG.DV.Corchuela	Jardín	5.800	SUB.26+27+28+29+30
Total SSGG.DV		63.107	

Los sistemas generales de los sectores 08, 09 y 25 cuentan con una superficie inferior a 1.000 m2, por lo que la ubicación de los sistemas locales de zonas verdes de estos sectores se deberán ubicar contiguos a aquellos con el fin de poder agruparse para obtener una superficie superior a dichos 1.000 m2.

3. En los sectores previstos en el POM se han sistemas generales de infraestructuras, de acuerdo con la Disposición final primera del TRLOTAU por la que se modifica la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, en lo referente al apartado 5 del artículo 27, que pasa a tener la siguiente redacción:

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS			
Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo
SG.I	Carretera acceso	261	UA.11
SG.I	Carretera acceso	3.690	SUB.01
SG.I	Carretera acceso	1.070	SUB.03
SG.I	Rotonda	14.335	Existente SUB.12
SG.I	Carretera acceso	4.269	SUB.13. Industrial
SG.I	Carretera acceso	3.267	SUB.15B. Industrial
SG.I	Carretera	3.327	SUB.21
SG.I	CM-5150	1.400	SUB.28 Corchuela
SG.I	CM-5150	1.505	SUB.30 Corchuela
Total		33.124	

La ejecución de estos sistemas generales es a cargo de las unidades y sectores indicados.

4. Al mismo tiempo el POM ha previsto una serie de sistemas de infraestructuras y otras dotaciones, que por sus características integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Dentro de estas se encuentran las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, las conexiones a las redes existentes, en cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Estos sistemas generales tienen un carácter global, que es difícil independizar, y se deben ejecutar a cargo de los distintos ámbitos que quedan afectados por los mismos en la proporción de los aprovechamientos de los mismos. La ejecución de estos sistemas puede requerir la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras.

A continuación se detallan estos sistemas generales, con una estimación económica de cada uno:

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo €	Costo ejecución €	Imputación económica
SG.DC	Mejora travesía Oropesa	4.000	Suelo público	500.000	Ayuntamiento

Tipo	Denominación	Superficie m2	Adquisición suelo €	Costo ejecución €	Imputación económica
SG S.01	Ampliación Depuradora Oropesa	-	30.000	750.000	A cargo SUB Oropesa residenciales
SG S.02	Depuradora Corchuela	500	Suelo público	150.000	A cargo SUB Corchuela
SG S.03	Emisario EDAR	-	9.600	150.000	A cargo SUB Oropesa residenciales
SG A.01	Ampliación depósitos Oropesa	Existente	0	300.000	A cargo SUB Oropesa residenciales
SG A.02	Depósitos Corchuela	Existente	0	60.000	A cargo SUB Corchuela
SG A.03	Mejora de la red saneamiento	-	0	400.000	A cargo SUB Oropesa residenciales

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

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

Artículo 12. Sistemas locales en suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento (OE).

No existe suelo urbano por incremento de aprovechamiento, por lo que no es necesario prever sistemas locales a este respecto.

Artículo 13. Plan Especial de Infraestructuras (OE)

El POM 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 por cesión obligatoria y gratuita a cargo de cada área de reparto, salvo determinación expresa en la ficha de desarrollo. En este suelo su

ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo, en el caso de redes compartidas con otras áreas de reparto, todos los tramos necesarios para el normal funcionamiento de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Cuenta con los siguientes tipos:

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

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

No podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo de bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

4. Cuando en la unidad de actuación o sector para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y

resolver o, en su caso, a instar ante la administración correspondiente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

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

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

En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/1988 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (BOE número 179 de 28 de julio), modificada por la Ley 8/2007 de 15 de marzo.
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003) (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley 4/1990, de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 (DOCM 13 de junio de 1990), modificada por la Ley 9/2007 de 29 de marzo.

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

En estos bienes es de aplicación la normativa sectorial siguiente:

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

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

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

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de Abril por el se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- 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, VI y VII de la Ley 29/1985 de Aguas (BOE 30.04.1986) y sus modificaciones.
- 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 Tajo (BOE 19.01.2016).

Se deberá tener en cuenta las observaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo del informe de 4 de febrero de 2019, cuyas consideraciones generales se encuentran recogidas en el apartado 1.10.6 de la memoria justificativa de este Plan de Ordenación Municipal.

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

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

- Carreteras estatales.
- Carreteras autonómicas.
- Carreteras provinciales.
- Caminos públicos.
- Líneas eléctricas.
- Ferrocarriles.

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

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- 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.

De acuerdo con el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de 28 de junio de 2013, en las actuaciones en el entorno de la A-5, y que afecten a la misma, es necesario redactar un estudio de tráfico que desarrolle los aspectos negativos que puede ocasionar dichas actuaciones al nivel de servicio de la misma, así como a las condiciones de seguridad vial.

3. En las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma, en las carreteras dependientes de la Diputación Provincial y en los caminos públicos es de aplicación la normativa siguiente:

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

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

5. En las líneas ferroviarias es de aplicación la siguiente legislación:

- 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 citada (BOE 31.12.2004).
- Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio, relativa a las normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril.
- Real Decreto 810/2007 de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General (BOE 07.07.2007).

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

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

SECCION III. 1. CLASIFICACIÓN

Artículo 20. Clasificación y definición de usos.

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 uso, que se emplearán para el cálculo del aprovechamiento tipo en cada caso (OD):

Uso		Coefficiente
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

SECCION III. 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 21. Definición del uso residencial (OE)

- 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)**.
- Sobre la base de las anteriores clases se deben cumplir los siguientes aspectos:
 - Las construcciones para un uso residencial 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)

- 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, y en el que se pueda inscribir un círculo de seis (6) metros de diámetro.
- No se permitirán viviendas en los sótanos o semisótanos.
- Las dependencias de las viviendas deberán contar con las superficies mínimas siguientes:
 - 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.
- 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:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94)
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (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.
- SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

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

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

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.

12. En los aparcamientos de uso residencial se deberá prever que el sesenta por ciento (60%) del total de las plazas de aparcamiento deberá contar con una dimensión de quinientos (500) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.

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

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

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

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

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

SECCION III. 3. USO TERCIARIO.

Artículo 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 cubierto exigida por el RPLOTAU en función de la clasificación del suelo

- En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles, en el interior del terreno correspondiente.
- En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.
- En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.
- Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, 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.
 - No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

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

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94)

- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- 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.
- DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

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

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 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 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden.

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

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

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

Artículo 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCION III.4. USO INDUSTRIAL (I).

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

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

a) **Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

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

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

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

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

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

- o Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94)
- o Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- o 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.
- o SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación.

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

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 500 x 220 centímetros, y deberá tener una zona de aproximación de 150 centímetros de anchura, realizada según se detalla en la citada orden.

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

Artículo 33. Condiciones del uso Industrial Productivo: IP. (OD)

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial se permiten industrias de pequeño tamaño, talleres artesanales, y similares que habitualmente han estado en las zonas residenciales, tales como talleres mecánicos, fontanerías, lavanderías, panaderías, cocinas, catering, etc.

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

3. Deberán estar autorizados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene.

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

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

6. Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al ambiente.

7. Se deberá prever un sistema de extinción de incendios mediante los aparatos, instalaciones y útiles adecuados y de acuerdo con las características de la actividad, debiendo estar de acuerdo con los reglamentos específicos de la materia.

8. Las Industrias Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán situarse en zonas determinadas y deberán cumplir el Reglamento vigente (Decreto 2414/1.961 de Noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38/1.972 de 22 diciembre y Decreto 833/1.975, y la Ley Regional de Castilla-La Mancha de la Cubierta Vegetal y Conservación de Suelos (Diario Oficial de Castilla-La Mancha números 26 y 28 de 1.988).

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

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

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

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

SECCION III.5. USO DOTACIONAL (D).

Artículo 35. Clases del uso dotacional (OE)

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

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

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

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

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

Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación, únicamente en el suelo urbano consolidado, 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.
- No se podrá efectuar esta exención en el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento.

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

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

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

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

1. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso.

2. En ausencia de dicha legislación se regirán por las condiciones que se establece para el uso comercial y de oficinas.

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

Artículo 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.

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

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

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

2. Los aparcamientos hasta mil (1.000) metros cuadrados contarán con un único acceso de tres (3) metros de ancho. Los aparcamientos superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán disponer de

entrada de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.

3. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), reduciéndose al doce (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 cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.

En los aparcamientos de uso residencial se deberá prever que el sesenta por ciento (60%) del total de las plazas de aparcamiento deberá contar con una dimensión de quinientos (500) centímetros de largo por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.

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

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

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

1. Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Los usos sanitarios, asistenciales o religiosos de carácter privado podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas.
3. El resto de los usos deberá establecerse en parcela de uso exclusivo, contabilizándose como aprovechamiento lucrativo los de titularidad carácter privado.
4. En todo momento se cumplirá la normativa sectorial específica en función de los usos en concreto que se establezcan. El uso destinado a residencia de ancianos cumplirá la normativa vigente en Castilla-La Mancha para estos usos.
5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).
6. Será de aplicación la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.94), así como el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación. Por este motivo en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación.

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 la disposición preliminar del TRLOTAU se distinguen los siguientes aprovechamientos:

- a) *Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real). La cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.*
- b) *Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación). La cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.*
- c) *Aprovechamiento tipo. La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.*
- d) *Aprovechamiento preexistente. La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.*
- e) *Excedente de aprovechamiento. La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.*

Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo. 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. En las ZOU.01 y ZOU.02, el número de habitantes se ha calculado a razón de 1,49 habitantes por cada 100 m² construidos residenciales.

4. En el resto de las ZOUs hay que distinguir entre el coeficiente del número de habitantes por vivienda de protección oficial y vivienda libre, para los que se ha estimado los siguientes:

- 2,04 habitantes por vivienda plurifamiliar o protegida, equivalentes a 1,63 habitantes por cada 100 m²_c residenciales de vivienda protegida o plurifamiliar.
- 2,55 habitantes por cada 200 m²_c de RU libre, equivalentes a 1,28 habitantes por cada 100 m²_c residenciales de vivienda unifamiliar libre.

5. La justificación de la citada densidad poblacional se encuentra en el apartado 0.2 de la memoria justificativa.

Artículo 51. Zona de Ordenación Urbanística

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 y superficie total edificada (OD)

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

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

- Se incluirán en dicha superficie los espacios bajo cubierta que tengan una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros
- Se incluirán en dicha superficie las plantas semisótano que tengan más de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante.
- Los cuerpos volados, balcones, porches o terrazas exteriores que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50% de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

Artículo 59. Edificabilidad (OE)

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

Artículo 60. Patios (OD)

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

Artículo 61. Pieza habitable (OD)

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

Artículo 62. Planta baja (OD)

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta.

Artículo 63. Sótano y Semisótano (OD)

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

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

3. En el caso de que se tenga una altura superior a cien (100) centímetros por encima de la rasante hasta la cara inferior del forjado, se considerará a efectos del cómputo como superficie construida.

4. Según informa la Secretaria General de la Consejería de Bienestar Social se recuerda que 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 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 mantener para la calle de menor altura la altura mayor con una profundidad máxima de cinco (5) metros, resolviendo siempre en este ancho la transición de la diferencia de alturas máximas entre ambos frentes de calle.

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

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

Se contabilizarán como dos plantas aquellas que tengan una altura libre superior a quinientos (500) centímetros medidos de suelo a techo destinados a un uso residencial.

Artículo 67. Alturas mínimas y máximas (OD)

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

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

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

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

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

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

6. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de 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.

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.

8. Según informa la Secretaria General de la Consejería de Bienestar Social se recuerda que 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 68. Construcciones por encima de la altura (OD)

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

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

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

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

- Los forjados inclinados de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45) grados como máximo con el plano horizontal, no pudiéndose realizar mansardas o cambios de inclinación.
- La cumbre 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. Las superficies del espacio bajo cubierta que cuenten con una altura inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, son las únicas que se podrán no computar como aprovechamiento.

5. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta. Las antenas parabólicas del edificio deberán ubicarse de forma que se integren de la mejor manera posible en el edificio, debiendo tener autorización expresa del Ayuntamiento antes de su colocación.

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

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

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

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

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

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

5. Según informa la Secretaria General de la Consejería de Bienestar Social la altura mínima permitida en sótanos de viviendas, en los casos que sea aplicable el artículo 1.1.3 del DB.SUA.9 del RD 173/2010 de 19 de febrero, debe ser de doscientos diez (210) centímetros.

6. Según informa la Secretaria General de la Consejería de Bienestar Social se recuerda que 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)

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

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

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

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

Artículo 71. Fondo edificable (OD)

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

2. En las parcelas se considerará un fondo edificable máximo de dieciocho (18) 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 manzanas completas con la tramitación de un Estudio de Detalle para toda la manzana, en el que se reajusten los volúmenes resultantes en función de las particularidades de la misma, siempre que se mantenga la edificabilidad, uso y alturas establecidas en la ordenanza de aplicación.

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

Artículo 72. Patios de Parcela (OD)

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

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

Artículo 73. Patios abiertos a fachada (OD)

El ancho mínimo del patio deberá ser de cuatro (4) metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura. La disposición del patio abierto a la fachada deberá situarse de forma que no dejen medianerías al descubierto de los inmuebles colindantes.

Artículo 74. Chimeneas (OD)

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

2. Las dimensiones y características de las chimeneas deberán ajustarse al Código Técnico de la Edificación.

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 sesenta (60) centímetros de las medianerías existentes.

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

4. No se permiten cuerpos volados cerrados en el casco antiguo de Oropesa, que sobresalgan de la alineación oficial, salvo los miradores en las condiciones de esta normativa.

5. En el casco antiguo únicamente se permite 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.

6. 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, las cuales únicamente podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de cinco (5) centímetros.

Artículo 79. Instalaciones en viviendas (OD)

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

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

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

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

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

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

Artículo 80. Ascensores (OD)

1. Se deberá cumplir con el Real Decreto 505/2007 de 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.

2. Se deberá cumplir el artículo 1.1.2 del DB.SUA.09 del vigente Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero).

3. Las condiciones de los ascensores practicables y accesibles deberán ajustarse a la normativa en materia de accesibilidad citada.

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

1. Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.

2. En los casos en que se solicite por parte del particular se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Cuando no queden medianerías al descubierto.
- Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.
- Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio.

Artículo 82. Escaleras (OD)

1. Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente, a excepción de las viviendas unifamiliares.

2. En los edificios de vivienda unifamiliar se permite un ancho de cada cuerpo de escalera de noventa (90) centímetros.

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

4. Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superiormente se establecerá un hueco, u ojo, central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo

de ochenta (80) centímetros. La iluminación cenital será por lucernario o ventana superior que abarque una superficie superior a la mitad de la ocupada por la escalera.

Artículo 83. Condiciones Higiénicas de las viviendas (OD)

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

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

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

Artículo 84. Accesibilidad (OE)

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

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

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

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

SECCION IV.3. CONDICIONES TIPOLOGICAS

Artículo 85. Tipologías de edificios

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

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

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

Artículo 88. Edificación Específica: ETE. (OE)

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

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

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

- En la medida de lo posible se deberá 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 previo, a nivel de anteproyecto, en el que se justifique la integración de los nuevos aprovechamientos. Este estudio deberá contar con el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de patrimonio a través de sus órganos correspondientes.
- En el estudio se deberá justificar que no se produce incremento alguno sobre los aprovechamientos permitidos en el POM.
- Con este estudio no se podrán abrir nuevos viales. En tal caso se debería aportar el correspondiente programa de actuación urbanizadora.
- En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, las nuevas ampliaciones deberá intentar reducir el impacto de aquellas, en la medida de lo posible, sin que se creen nuevas medianerías vistas.

SECCION IV. 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

Artículo 89. Fachadas y cubiertas (OD)

89.1. Cascos urbanos de Oropesa. Zona de ordenanzas 1 y 2.

1. Dentro del casco urbano antiguo las construcciones deberán armonizarse con el carácter tradicional del conjunto, en cuanto a materiales, colores y texturas. Asimismo la composición de volúmenes, fachadas y cubiertas, seguirá la morfología tradicional en la tipología popular de la comarca de Oropesa.

2. En el casco urbano consolidado y en las unidades de actuación, los materiales de las fachadas deberán adecuarse a los tradicionales. Las fachadas, como norma general, deberán adecuarse a los siguientes aspectos:

- Fachadas de piedra natural (arenisca o granítica) sin pulimentar, en tonos similares a los de la comarca y con aparejo tradicional.
- Fachadas de ladrillo cara vista similar al existente en las edificaciones antiguas en cuanto a aparejo, tono y coloración. Se prohíbe el ladrillo en color blanco y los de varios colores.
- Fachadas con acabado en enlucido de yeso, encalado, enfoscado o revoco de mortero con cal en acabado liso en acabado con cal o pintura de colores blancos u ocre. Admitiéndose los acabados esgrafiados.
- Se permiten zócalos de materiales tradicionales, tales como recocado de revoco lisos o formando casetones, o de piedra natural sin pulimentar. Su altura máxima será de cien (100) centímetros y su espesor de cuatro (4) centímetros.
- Quedan prohibidos las fachadas y los zócalos realizados con plaquetas cerámicas y similares. Se permiten excepcionalmente remates en la fachada, como zócalos o impostas de azulejería, siguiendo los modelos actuales existentes en la población, que son del tipo de Talavera o de Puente del Arzobispo.
- Los huecos se podrán recercar siguiendo los despieces tradicionales con achuras inferiores a cuarenta (40) centímetros.
- El color predominante en las fachadas del casco antiguo será el blanco, ocre, térreos naturales o rojizo y sus gamas intermedias, sin jaspeados, autorizándose también el color de las piedras graníticas, arenisca y caliza. Los zócalos podrán contar con otros colores distintos.
- Se podrán hacer petos de balcones en material con acabados similares a los de fachada.
- Se deberá tender a la conservación de las rejerías existentes. Las de nueva implantación deberá colocarse siguiendo la tradición de la zona.
- Se prohíben los colores reflectantes o brillantes.

En estas zonas siempre que exista una fábrica oculta bajo un mortero o pintura, se deberá efectuar un estudio específico de los paramentos.

En el caso de existencia de fachadas con sillería se tenderá a dejar vista la misma, cuidando el acabado de las juntas e intentando suprimir los morteros de cemento existentes. Las fachadas con acabados de mampostería desconcertada se tenderán a revocarlos, pudiéndose mantener vistos, al igual que algunos existentes en la actualidad, siempre que se justifique el acabado final.

3. En el casco antiguo, 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).

Las carpinterías y las persianas deberán entonarse con el resto de la fachada, en tonos marrones con terminación mate. Estas últimas podrán ser enrollables o de librillo

4. Los huecos de planta baja no podrán contar con una anchura superior a trescientos (300) centímetros. Los huecos en planta alta no podrán tener una anchura superior a doscientos (200) centímetros. La separación horizontal entre estos huecos deberá ser superior a un tercio de su anchura. En el caso de locales comerciales, dado el carácter de los mismos, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de ese modo la superficie vidriada necesaria.

La superficie ocupada por los huecos en las fachadas no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la misma.

El tratamiento de las plantas bajas se considerará como el resto de la fachada. Deberá existir continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la baja, de forma que los

huecos de esta planta queden delimitados por los elementos del cerramiento propios de la edificación.

Excepcionalmente se podrá demostrar que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diferente.

5. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua por edificaciones catalogadas, y esté dentro de los entornos de protección definidos en el POM, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos, las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

Las puertas de garaje y de los almacenes tenderán a seguir empleando portones de madera, similares a los tradicionales. Estos portones deberán estar barnizados o pintados en color marrón.

Excepcionalmente, en edificaciones de nueva planta siempre que no estén en zonas del entorno de Bien de Interés Cultural, se podrán emplear puertas de garaje metálicas, que deberán estar recubiertas de un acabado de madera. Estas no podrán ser de aluminio ni de chapa plegada, y deberán contar con un color marrón o gris oscuro.

Todas las puertas deberán abrir hacia dentro del local sin que en su abatimiento puedan invadir la vía pública.

6. En el casco antiguo las cubiertas deberán ser inclinadas. Se prohíben las soluciones en mansardas o curvas en las cubiertas. La pendiente máxima será de treinta (30º) grados que corresponde con un cincuenta y siete por ciento (57%).

Se permiten únicamente azoteas ocultas en la vertiente de la cubierta, hacia el patio de parcela o de manzana, previo informe pertinente, en una proporción inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la cubierta. Se permiten cubiertas planas en las edificaciones auxiliares.

En las edificaciones residenciales el acabado de la cubierta deberá ser de teja cerámica curva, o plana en color ocre o terroso. En casos especiales podrán admitirse otros materiales, cerámicos o similares, siempre que el color y la textura que proporcionen a la cubierta terminada sean coherentes con los de la cubierta tradicional, o sean consecuencia del mantenimiento de materiales preexistentes.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de las edificaciones auxiliares de los patios de parcela, si bien deberán ser en color ocre, o rojizo. Se prohíbe expresamente el color negro en cubiertas.

Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta integrando casetas de ascensor, cajas de escalera, chimeneas, y cualquier otro elemento, teniendo presente el entorno del edificio. Se tenderá a que los elementos sobrepuestos como antenas e instalaciones se ubiquen en las vertientes interiores de cubierta, sin que sean visibles desde la vía pública.

7. Se recomienda el uso de canalón volado a la manera tradicional. Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea de pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento. No se admitirá la colocación en segundo plano el canalón con falseamiento del alero y produciendo escalonamiento en la cubierta.

Las bajantes deberán quedar empotradas, al menos hasta un altura de tres (3) metros, vertiendo preferentemente a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

8. 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. Se prohíben los elementos en banderola perpendicular al plano de fachada.

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.

9. 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.

10. En el casco urbano la colocación de paneles solares o elementos similares estará condicionada a que se justifique su integración en el conjunto, de forma que los mismos no sean visibles desde la vía pública o desde un entorno cercano. En caso contrario, y siempre que sea posible, se tenderá a ubicarlos en las zonas no ocupadas por la edificación o a sustituirlos por otros elementos alternativos.

Con informe de la Consejería competente en materia de patrimonio a través de sus órganos correspondientes, se podrá eximir de la colocación de dichos elementos en cualquier punto del conjunto monumental por motivos de integración y de protección monumental.

11. En la Plaza Navarro la altura física de las edificaciones será de 8,20 metros al alero, igual que la altura del Ayuntamiento. El número de plantas será el que figura en la ordenanza de aplicación correspondiente.

12. En la Plaza de la Constitución la altura física de las edificaciones será de ocho metros con cinco centímetros (8,05) al alero. El número de plantas será el que figura en la ordenanza de aplicación correspondiente.

13. Se permite únicamente el acristalamiento de terrazas con posterioridad a la terminación del edificio, excepcionalmente, en los siguientes casos:

- En los edificios que ya estén acristalados en una parte del mismo, los acristalamientos serán de las mismas características y diseño de los ya instalados, aunque se prohíbe la carpintería de aluminio anodizado, siendo necesario, en todo caso, la solicitud de la correspondiente licencia, en cuya solicitud se hará constar el color del aluminio o material a instalar.
- El acristalamiento será fácilmente desmontable en su totalidad y se situará por detrás de la barandilla o peto exterior, deberán ser en su totalidad de cristal sin elementos opacos.
- Este artículo será de aplicación en todo el suelo urbano consolidado de Oropesa y Corchuela, no siendo de aplicación en las unidades o sectores previstos.

14. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas urbanas los soportes, señales y cualquier otro elemento necesario para el servicio a la ciudad. Sus propietarios afectados tienen la obligación de consentir tales servidumbres, con sujeción en caso de desacuerdo, a lo establecido en la legislación vigente.

15. Todos los paneles de azulejería firmados por Ruiz de Luna, o que sea reconocida su antigüedad o valor artístico, deberán incluirse como ampliación del Catálogo de Bienes en el momento de su aparición o descubrimiento. Por este motivo en cualquier actuación en la que existan elementos de azulejería se deberá notificar su existencia a la Consejería competente en materia de patrimonio, con el fin de inventariarlo y añadirlo, en su caso, al citado Catálogo.

89.2. Resto de zonas

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.

Quedan prohibidas en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares, así como los ladrillos blancos, o 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. Las edificaciones deberán ir cubiertas preferentemente con teja curva permitiéndose otros materiales en las naves industriales y en los almacenes exteriores al conjunto urbano. En las zonas exteriores del casco antiguo se permiten cubiertas planas o azoteas, siempre que no superen el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la cubierta. Se permiten cubiertas planas en las edificaciones auxiliares.

3. Todos los paneles de azulejería firmados por Ruiz de Luna, o que sea reconocida su antigüedad o valor artístico, deberán incluirse como ampliación del Catálogo de Bienes en el momento de su aparición o descubrimiento. Por este motivo en cualquier actuación en la que existan elementos de azulejería se deberá notificar su existencia a la Consejería competente en materia de patrimonio, con el fin de inventariarlo y añadirlo, en su caso, al citado Catálogo.

89.3. Zonas industriales

1. 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.

2. Las construcciones de los sectores situados al norte del núcleo urbano de Oropesa deberán contar con unas determinaciones estéticas específicas que las integren al entorno natural, dado que cuentan con una presencia importante desde el casco antiguo.

En esta zona se deberá cuidar que los elementos más disonantes queden ocultos por la propia construcción y que no se ubiquen en las zonas visibles desde el conjunto monumental. Se deberá cuidar el color y textura de la cubierta de todas las construcciones de forma que no produzca reflejos desde el conjunto monumental, protegiendo la orientación hacia el sur con el fin de evitarlos.

3. Los criterios básicos se fundamentan en los siguientes aspectos:

- Minimizar las afecciones sobre el medio manteniendo la funcionalidad de los ecosistemas y de las zonas sensibles colindantes.
- Integrar los elementos estructurales del territorio en el diseño de la propuesta, poniendo en valor los rasgos característicos del paisaje.
- Establecer una continuidad y complementariedad funcional y paisajística de estos sectores con su entorno.
- Potenciar la eficiencia, desde el punto de vista ambiental, y la capacidad estética de los edificios, infraestructuras e instalaciones.
- Mantenimiento de los componentes estructurales del paisaje, como son relieve, la matriz biofísica, la red hídrica, vaguadas y drenajes, y los caminos.
- Mantenimiento de los aspectos formales, la morfología del entorno, las relaciones escalares, el cromatismo, las texturas, etc.
- Análisis de los aspectos visuales, como son la cuenca visual, la exposición visual de las distintas áreas, la accesibilidad visual desde los caminos o vías de penetración y desde la población y sus lugares relevantes cercanos.
- El emplazamiento preferente de las zonas verdes debe efectuarse agrupando en los bordes de los sectores exteriores, con el fin de reducir la presencia de las construcciones industriales.
- Establecimiento de normas de edificación en los que se definan los colores permitidos y prohibidos en el exterior de las construcciones industriales, tanto en las fachadas como en las cubiertas.
- Establecimiento de normas que regulen expresamente los anuncios de las actividades a desarrollar, de forma que se prohíban por encima de las cubiertas de las naves industriales, y se reduzcan en cuanto a dimensiones se refiere.

Los planes parciales de esas zonas deberán contar con una normativa específica de condiciones de implantación e integración en el entorno, estéticas y de carácter paisajístico, que justifique la aplicación de dichos criterios generales.

4. En el proceso de construcción se deben valorar los impactos potenciales derivados de la intervención y de la implantación de la actuación, e incorporar no sólo medidas correctoras sino restauradoras o compensatorias de los impactos derivados de las obras.

Asimismo se deben establecer las medidas adecuadas para la gestión y el mantenimiento del espacio industrial, así como de los elementos de integración establecidos.

5. El paisaje de estos sectores estaría formado por unos componentes físicos y biológicos que constituyen el medio natural, y por otros de origen humano, que tienen que ver con su funcionalidad pero también con su percepción social, constituyéndose este paisaje como la interacción de todos estos componentes. Todo ello en la línea establecida en el Consejo de Europa, en el Convenio Europeo del Paisaje (Florencia.2000), que define el paisaje *como cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter es el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos*.

Artículo 90. Condiciones particulares para los inmuebles catalogados o incluidos en un entorno de Bien de Interés Cultural

90.1. Ámbito (OE).

De acuerdo con el artículo 67 del RPLOTAU en los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y dentro de los entornos de los Bienes de Interés Cultural, definidos en el POM, se deben cumplir con las determinaciones establecidas en el catálogo del POM. Las presentes determinaciones tienen el carácter de condiciones mínimas y no excusan, por tanto, del cumplimiento de las mayores exigencias que establezcan las restantes disposiciones aplicables por la normativa sectorial correspondiente, y las de carácter general del presente Plan de Ordenación Municipal.

Se entenderá que la protección establecida afecta a toda la parcela en la que se ubique el elemento catalogado, o al espacio ocupado por el bien y el entorno inmediato que garantice su protección, cuando así lo determine la ficha particularizada del elemento.

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).

90.2. Tipo de obras (OE).

El tipo de obras a ejecutar deberá ser el permitido en función del nivel de protección del edificio catalogado. En el caso de que la edificación se encuentre en una situación que requiera una actuación más severa se deberá justificar explícitamente su estado y en la propuesta se deberá tender a la recuperación de los elementos desaparecidos o perdidos.

90.3. Normas sobre alineaciones, alturas y volúmenes (OE)

Se considera esencial la protección de la morfología del conjunto monumental, por lo que se prohíbe la alteración de las alineaciones en el recinto del suelo urbano catalogado como conjunto monumental.

Las alturas definidas en las ordenanzas están condicionadas a las existentes en la propia edificación, en los edificios monumentales inmediatos o a los aspectos ambientales del entorno. Se deberán justificar las mismas en función de las distintas visualizaciones desde los entornos mediatos.

90.4. Fachadas, fachadas secundarias y medianerías (OD)

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como horizontal, predominando el macizo sobre el vano, dentro de un diseño que corresponda al actual momento arquitectónico.

Las fachadas, como norma general, deberán ser de piedra natural sin pulimentar o reunirán las características de ladrillo visto de era o tejar, o tendrán un acabado en enlucido, revoco o esgrafiado. Siempre que se encuentre oculta la piedra, por mortero o pintura, se tenderá a dejar vista la piedra natural sin pulimentar, aunque no sea de sillería, excepto en los casos que tras el estudio correspondiente se determine la existencia de un revoco o pintura anterior al siglo XX.

Se prohíbe la imitación de materiales debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones. Con las condiciones anteriores no se prescribe ningún tipo de material, siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y por textura, dentro del ambiente. Se recomienda la ausencia de utilización de texturas muy lisas.

Las fachadas secundarias y de edificaciones auxiliares, siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

En las medianerías, aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

Las fachadas serán en color blanco, ocre, marfil o, la mezcla resultante de albero con un tono anaranjado oscuro o rojizo claro.

Se prohíbe los revestimientos de baldosas o cerámica. Se permiten zócalos de materiales tradicionales, tales como recocado de revoco lisos o formando casetones, o de piedra natural sin pulimentar. Su altura máxima será de cien (100) centímetros y su anchura de cuarenta (40) centímetros.

90.5. Cuerpos volados, salientes y entrantes (OD)

No se permiten los cuerpos volados cerrados, permitiéndose únicamente balcones que no sobrepasen de la línea de edificación más de cuarenta y cinco (45) centímetros y en aquellos forjados que se sitúen a más de tres (3) metros sobre la rasante. Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura, esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

En edificación aislada y adosada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa señale para el retranqueo y separación a linderos.

Los cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud de sesenta (60) centímetros.

El canto de las plataformas de apoyo de los miradores, balcones o balconadas no podrá ser superior a veinte (20) centímetros.

Las barandillas de los miradores, balcones, o balconadas serán de forja o de madera, en colores naturales de dichos materiales o, en su defecto de tonalidad oscura o negra.

90.6. Cubiertas (OD)

Las cubiertas serán de teja curva vieja, admitiéndose la canal con teja nueva. En casos especiales podrán admitirse otros materiales, cerámicos o similares, siempre que el color y la textura que proporcionen a la cubierta terminada sean coherentes con los de la cubierta tradicional, o sean consecuencia del mantenimiento de materiales preexistentes.

Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento, en todas sus modalidades o chapa galvanizada, así como la teja negra y tonos diferentes al natural.

Es obligatorio el empleo de aleros siendo sus directrices de diseño similares a las del entorno. El alero formará un plano continuo con el del tejado. Su vuelo no será superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y su altura a treinta (30) centímetros.

Las chimeneas se tratarán en forma y color coherentemente con el resto del edificio. Las chimeneas prefabricadas se pintarán en tonos mimetizantes.

Deberá emplearse el canalón volado a la manera tradicional, en material no plástico. Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea de pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento. No se admitirá la colocación en segundo plano el canalón con falseamiento del alero y produciendo escalonamiento en la cubierta.

En el caso de rehabilitación de una cubierta con teja plana se admitirá el mantenimiento de la misma.

90.7. Carpinterías (OD)

Con carácter general las carpinterías de las fachadas exteriores serán de madera, tintada en tonos oscuros. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de las secciones de cerco y bastidor y por su color armonicen con el tradicional de la zona. Se prohíbe expresamente las carpinterías de aluminio anodizado,

En el caso de realizar una actuación parcial en la fachada se deberá mantener el mismo material en la totalidad de los huecos, de forma que no se permite dos materiales distintos en la misma fachada.

Los balcones y balconadas tendrán perfiles o balaustres exclusivamente verticales. El acabado será en tonos marrones con terminación mate.

90.8. Cerrajería y rejas (OD)

Se podrá autorizar la colocación de rejas en los huecos de la edificación (terrazas ventanas, escaparates y puertas), debiéndose adecuarse a las siguientes disposiciones:

- En la terraza el cerramiento se efectuará en el interior de la misma y adosada al muro exterior de vivienda.
- En ventanas el cerramiento se hará según diseño que impida la escalada sin la existencia de elementos horizontales y adosada a haces con la alineación de fachada. Su material será de hierro forjado, pudiendo ser torneadas y pintadas en color negro.
- En los pisos superiores solamente en aquellos casos en que sea claramente necesario por motivos de protección y con carácter de excepcionalidad, se podrá permitir la instalación de rejas y estas podrán tener otros diseños.
- Los elementos en escaparates y puertas de locales comerciales se ajustarán a: las siguientes disposiciones:
 - Si el cierre se ejecuta por el interior del local, se realizará según diseño que impida la escalada e irá adosado al muro de cierre a haces de la alineación de fachada sin elemento horizontal alguno.
 - Cuando el cierre se ejecute en el interior, solución recomendada, se permitirá cualquier tipo de diseño.

90.9. Plantas bajas, portadas y escaparates (OD).

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.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco (5) centímetros con ningún tipo de decoración. Su carpintería de cercos o demás elementos, deberá ser de madera. En aceras de anchura menor de un metro no se permitirá saliente alguno.

90.10. Cornisas y aleros (OD).

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá de treinta (30) centímetros. La altura del frente del alero será menor de treinta (30) centímetros.

90.11. Chimeneas de ventilación (OD).

Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles. La parte superior de la chimenea de ventilación puede coronarse con un aspirador estático, el cual quedará oculto por el remate de la chimenea, o con cualquiera de las soluciones previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación.

Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulte el tiro correcto de la chimenea.

90.12. Rótulos (OD).

Únicamente se permitirán anuncios o rótulos comerciales en edificios catalogados, con informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio a través de sus órganos correspondientes.

En el resto de los edificios los anuncios y rótulos indicadores de las actividades comerciales sólo podrán colocarse en las fachadas de edificios en planta baja. Estos solamente podrán ubicarse en el interior de los huecos, de forma que se integren en la fachada de la edificación, en un porcentaje inferior al veinticinco (25%) a la superficie del hueco.

Los materiales con los que se confeccionen, deberán ser de madera o hierro forjado iluminados indirectamente, para lo cual se solicitará su instalación, por separado, aunque formen parte de una obra o actuación determinada, presentando un diseño o dibujo de los mismos.

No se permiten los carteles publicitarios que afecten perjudicialmente a ambientes monumentales. Se deberán restringir al máximo la instalación de rótulos de carácter no comercial o similar en todos los inmuebles catalogados, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

En los edificios catalogados y en los situados dentro de los entornos de los Bienes de Interés Cultural se deberá contar con la autorización previa de la Consejería en materia de protección de patrimonio para la colocación de rótulos, toldos y marquesinas.

Los materiales con los que se confeccionen, deberán ser de madera o hierro forjado iluminados indirectamente, para lo cual se solicitará su instalación, por separado, aunque formen parte de una obra o actuación determinada, presentando un diseño o dibujo de los mismos.

90.13. Marquesinas (OD)

No podrán instalarse marquesinas en las edificaciones catalogadas.

En el resto de los edificios la altura mínima libre desde la rasante será de tres (3) metros y su vuelo no excederá del diez por ciento (10%) del ancho de la calle. Se prohíbe cualquier tipo de vuelo en calles de menos de siete (7) metros de ancho.

El canto de las marquesinas no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre, no pudiendo sobrepasar la cota del forjado del primer piso. La distancia a los límites de la propiedad o medianería de la marquesina será igual al vuelo de la misma.

Las marquesinas deberán recoger el agua de lluvia de la misma, no pudiendo verter por goteo a la vía pública.

En los edificios catalogados y en los situados dentro de los entornos de los Bienes de Interés Cultural se deberá contar con la autorización previa de la Consejería en materia de protección de patrimonio para la colocación de rótulos, toldos y marquesinas.

90.14. Toldos y sombrillas (OD)

Los toldos móviles únicamente se podrá colocar en planta baja, y estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros. No podrán sobrepasar el ancho de la vía pública y deberán ser menores a doscientos cincuenta (250) centímetros de vuelo.

Sus colores deberán ser de tonalidad oscura, oro viejo, mezcla de albero con naranja, marrones o similares. Estas tonalidades se deberán observar también en los posibles textos publicitarios, que contengan los toldos o sombrillas.

La superficie de los anuncios a ubicar en los toldos no podrá del 25% de su superficie, o colocarse en la faldilla de los mismos.

En los edificios catalogados y en los situados dentro de los entornos de los Bienes de Interés Cultural se deberá contar con la autorización previa de la Consejería en materia de protección de patrimonio para la colocación de rótulos, toldos y marquesinas.

90.15. Instalaciones de climatización y ventilación (OD).

En las edificaciones catalogadas, y en las situadas en los entornos de los Bienes de Interés Cultural definidos en el POM, se deberá prever en los proyectos de rehabilitación o de nueva planta, la

preinstalación de aire acondicionado en la totalidad de las edificaciones con el fin de evitar la aparición de elementos disonantes en fachada.

En cualquier actuación de rehabilitación o reestructuración, de estas edificaciones, se deberá dejar previstas las conducciones necesarias para poder ventilar verticalmente la planta baja, en el caso de tener un uso comercial o dotacional.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen del aire evacuación sea inferior a 0,2 m³/seg., el punto de aire distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical. Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg., distará como mínimo 2,5 metros de cualquier ventana situada en plano vertical, y 2 metros en plano horizontal, situada en su mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg. la evacuación tendrá que ser a través de chimeneas cuya altura supere un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y en todo caso con una altura mínima de dos metros.

Asimismo se prohíben los aparatos de climatización y aire acondicionado con goteo a la vía pública. Por todos los medios se procurará que dichos aparatos sean colocados en patios interiores o lugares no visibles desde la vía pública. Cuando técnica y materialmente resulte obligatoria su instalación en las fachadas, deberán ser colocados a más de tres metros de altura, sin que el agua residual caiga libremente sobre la vía pública, conectándose directamente a los canalones o alcantarillado del inmueble. Estas instalaciones deberán disimularse con forja o caja de celosía de madera, tintada en color oscuro.

Este tipo de instalaciones se encuentra sometido a licencia municipal de obras, por lo cual los propietarios o usuarios de las viviendas o locales donde vayan a ubicarse, deberán solicitarlo previamente en el Ayuntamiento.

90.16. Paneles solares y antenas de telecomunicaciones (OD)

En estas edificaciones no se permite la colocación de paneles solares o elementos similares sobre la cubierta.

Las antenas deberán ubicarse de forma que no ocupen el faldón de cubierta que vierte sobre la fachada exterior, y deberá procurarse que no sean visibles desde la vía pública.

90.17. Tendidos eléctricos y telefónicos (OD).

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo formarse los existentes de acuerdo con lo que determine la legislación vigente. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

Los aparatos de alumbrado y farolas no perturbarán, por su diseño y situación, el ambiente ni la adecuada contemplación de los edificios de interés. Se cuidará la intensidad conveniente del alumbrado, tendiendo a crear un clima adecuado al carácter de la ciudad. Se prohíben las pantallas y luminarias con tubos fluorescentes.

Artículo 91. Cornisas y aleros (OD)

El saliente máximo de cornisas y aleros será de cuarenta y cinco (45) centímetros sobre la línea de fachada o vuelo correspondiente. La altura del frente del alero será menor de treinta (30) centímetros.

Se permiten molduras e impostas en fachada con un espesor inferior a quince (15) centímetros.

Artículo 92. Medianerías y hastiales (OD)

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

Artículo 93. Movimiento de tierras (OD)

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

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

Artículo 94. Ajardinamiento (OD)

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

Artículo 95. Cerramientos de parcela (OD)

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

Artículo 96. Señalamiento de fincas (OD)

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

Artículo 97. Anuncios, muestras y banderines (OD)

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

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

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

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

Artículo 98. Toldos y marquesinas (OD)

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

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

Artículo 99. Portadas, escaparates y vitrinas (OD)

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

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

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

SECCION IV.5. CONDICIONES AMBIENTALES DE EDIFICACION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Todas las instalaciones industriales están obligadas a garantizar que la calidad de las aguas que vierten cumple con los requisitos mínimos establecidos en este artículo. Para ello deberá realizar los controles periódicos necesarios. Para el control y toma de muestras de los vertidos a la red de saneamiento, las instalaciones industriales afectadas por esta normativa, dispondrán de una arqueta de control, registrable, de libre acceso desde el exterior, situada aguas abajo del último vertido o sumidero, que deberá contar con los equipos de medición, muestreo y control necesarios.

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

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

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

7. Se consideran vertidos prohibidos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Acenafteno.
2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acolín).

4. Aldrina (Aldrín).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos.
7. Benceno.
8. Bencidina.
9. Berilio y compuestos.
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordán (Chlordane).
12. Clorobenceno.
13. Cloroetano.
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y meta-bolitos (DDT).
20. Diclorobencenos.
21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol.
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrín).
27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfán y metabolitos.
30. Endrina (Endrín) y metabolitos.
31. Éteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBd).
39. 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
CLORO Cl2	1

SULFIDRICO Sh2	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}
SÓLIDOS EN SUSPENSION	1.000 mg L^{-1}
ACEITES Y GRASAS	100 mg L^{-1}
DBO5	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.

Artículo 102. Condiciones de las emisiones gaseosas (OD)

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

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

Artículo 103. Niveles sonoros (OD)

1. Los niveles admitidos serán los marcados en la normativa vigente en función de los usos pormenorizados. Por este motivo se deberá cumplir con la siguiente legislación:
 - Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido (BOE 18.11.2003) y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental (BOE 17.12.2005).
 - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. (BOE 23.10.2007)
 - Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE 23.10.2007).
 - Corrección de errores del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 - Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico DB-HR Protección frente al ruido, del Código

Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación(BOE 18.10.2008).

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

Artículo 104. Niveles de vibraciones (OD)

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

Tipo de zona	Vibraciones Pals
Máxima proximidad al elemento generador de vibraciones	< 30
Límite del recinto donde se encuentra el elemento generador de vibraciones	< 17
Fuera del recinto, en la vía pública	< 5

Artículo 105. Medidas de la Memoria Ambiental (OE)

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

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

3. Control ambiental de las actividades a instalarse. Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente (incluyendo el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y la normativa concurrente), prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

Artículo 106. Otras medidas ambientales (OD)

106.1. Protección de la hidrología

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

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

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

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 incluso algunos puramente ornamentales siempre que tengan escasas necesidades hídricas y bajos requisitos de mantenimiento. También se proponen arbustos autóctonos para fomentar la diversidad de estratos. Ello debe concretarse en el correspondiente proyecto de jardinería, que deberá analizar los siguientes aspectos:

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

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

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

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

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

106.4. Especies vegetales recomendadas

Se establecen las siguientes especies autóctonas:

<i>Acer campestre</i>	<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>Prunus sp.</i>
<i>Acer hispanicum</i>	<i>Genisfa sp.</i>	<i>Quercus coccifera</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Gypsophila sfrufhium subsp. Sfrufhium</i>	<i>Quercus ilex</i>
<i>Arbutus unedo</i>	<i>Hedera helix</i>	<i>Quercus suber</i>
<i>Artemisia sp.</i>	<i>Helichrysum sfoechas</i>	<i>Retama sphaerocarpa</i>
<i>Asparagus albus</i>	<i>Jasminum fruficans</i>	<i>Rhamnus sp.</i>
<i>Atriplex halimus</i>	<i>Juniperus oxycedrus subsp. Badia</i>	<i>Rosa sp</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Lavandula sp.</i>	<i>Rosmarinus officinalis</i>
<i>Buxus sempervirens</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Ruscus aculeatus</i>
<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>Lithodora fruficosa</i>	<i>Salsola vermiculada</i>
<i>Cerafonia silicua</i>	<i>Lonicera sp.</i>	<i>Sanfolina rosmarinifolia</i>
<i>Cistus sp.</i>	<i>Myrtus communis</i>	<i>Tamarix africana,</i>
<i>Colufea hispanica</i>	<i>Nerium oleander</i>	<i>Tamarix gallico</i>
<i>Coronilla juncea</i>	<i>Olea europaea subsp. europaea</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>
<i>Crafaegus monogyna</i>	<i>Phyllyrea angustifolia</i>	<i>Thymus sp.</i>
<i>Cyflsus sp.</i>	<i>Pinus pinea</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Daphne gnidium</i>	<i>Pinus halepensis</i>	<i>Vitis vinifera</i>
<i>Ephedro fragilis</i>	<i>Pisfacea lenfiscus</i>	<i>Viburnum sp</i>
<i>Ephedra nebrodensis</i>	<i>Platanus hispanica</i>	
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Populus nigra</i>	
<i>Ficus carica</i>	<i>Populus alba</i>	

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCION V.1. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 107. Ordenanzas (OE)

1. Se prevén doce (12) 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 antiguo.
- 2. Ampliación del casco antiguo.
- 3. Residencial baja densidad.
- 4. Residencial media densidad.
- 5. Residencial alta densidad.
- 6. Ensanche residencial unifamiliar.
- 7. Industrial.
- 8. Dotacional de equipamiento.
- 9. Dotacional de Zonas verdes.
- 10. Dotacional de comunicaciones: Red viaria.
- 11. Dotacional de Infraestructuras.
- 12. 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.

5. Las ZOU.01 y ZOU.02 son dos zonas de suelo urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 45 TRLOTAU, tras su modificación por la Ley 3/2017.

6. En suelo urbano, en los terrenos cercanos a la línea férrea se deberán tener presentes las siguientes distancias de protección establecidas en la legislación sectorial:

- Zona de dominio público, 5 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección, 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación, según Orden FOM/1323/2005 de 6 de julio, se reduce a 20 metros en zonas urbanas. Para situaciones excepcionales se puede solicitar al ADIF una reducción de este límite.

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

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO**

(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 PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	100 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % en parcelas inferiores a 100 m ² o cuando el fondo del solar sea igual o inferior a 18,00 metros. En el resto la resultante de aplicar el fondo máximo edificable.
DENSIDAD MAXIMA (OE)	50 habitantes por hectárea de suelo bruto
ALTURA MAXIMA S/R (OD)	2 plantas, equivalente a 7,50 metros de altura al alero. Se establece una altura física de 8,20 metros en la Plaza del Navarro y 8,05 metros en la Plaza de la Constitución.
ALTURA MAXIMA B/R (OD)	2 plantas con un máximo de 6,00 metros de profundidad.
SALTOS DE ALTURA (OD)	En las intersecciones, la altura edificable podrá referirse a la calle que tenga asignada mayor altura que limite con la finca, hasta una profundidad de 20,00 metros medidos paralelamente a la alineación de la calle con menor altura asignada. Cuando una finca de frente a dos calle sin formar esquina, la altura edificable podrá referirse a la que tenga asignada mayor altura, hasta una profundidad de 20,00 metros medidos perpendicularmente en cada punto desde la línea de edificación. En cualquier caso se respetará la altura máxima permitida en la calle más desfavorable, hasta una profundidad de 4,00 metros medidos perpendicularmente en cada punto desde la alineación de la finca con dicha calle.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,65 m ² /m ² en Oropesa. A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable. 1,00 m ² /m ² en La Corchuela.
CONSTRUCCIONES AUXILIARES (OD)	En los patios abiertos interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, siempre que no se aplique más de un 15% del patio resultante, tras aplicar el fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,00 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. Su superficie computará como edificable.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece retranqueo a alineación. En el resto se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	18 metros, según el artículo 71 POM.
APARCAMIENTOS (OE)	1,50 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas > 120 m ² . 1,00 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas < 120 m ² .

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA (OD)
Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP , Unifamiliar RU , Comunitario RC , Protección Pública P

USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Industrial (I)	Productivos (IP)	Únicamente los existentes
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
	Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etc.	

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los nuevos usos industriales productivos (IP).

FORMA DE ACTUACIÓN

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)	Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.
Unidades de actuación (UA)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Con carácter general las establecidas en el artículo 89.1.
- En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN AMBITOS DE PROTECCION

- Con carácter general las establecidas en el artículo 89.1.
- En las edificaciones catalogadas y en las situadas dentro del ámbito del entorno de los BIC definidos en el POM las establecidas en los artículos 88 y 90.5.
- Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio antes de su otorgamiento.
- En la Plaza Navarro se permite el aprovechamiento bajo cubierta, sin posibilidad de mansardas ni buhardillas.

ZONA DE ACTUACIÓN

Zona casco antiguo de Oropesa y de La Corchuela.
Corresponde con la anterior ordenanza SU-1.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 2. AMPLIACION DEL CASCO ANTIGUO**

(OE) Es una zona de suelo urbano

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

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA (OD)	100 m ² , a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % en parcelas inferiores a 100 m ² o cuando el fondo del solar sea igual o inferior a 18,00 metros. En el resto la resultante de aplicar el fondo máximo edificable.
DENSIDAD MAXIMA (OE)	55 habitantes por hectárea de suelo bruto
ALTURA MAXIMA S/R (OD)	2 plantas, equivalente a 7,50 metros de altura al alero. 3 plantas, equivalente a 10,00 metros de altura al alero, en calles con anchura superior a 10,00 metros. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
ALTURA MAXIMA B/R (OD)	2 plantas con un máximo de 6,00 metros de profundidad.
SALTOS DE ALTURA (OD)	En las intersecciones, la altura edificable podrá referirse a la calle que tenga asignada mayor altura que limite con la finca, hasta una profundidad de 20,00 metros medidos paralelamente a la alineación de la calle con menor altura asignada. Cuando una finca de frente a dos calle sin formar esquina, la altura edificable podrá referirse a la que tenga asignada mayor altura, hasta una profundidad de 20,00 metros medidos perpendicularmente en cada punto desde la línea de edificación. En cualquier caso se respetará la altura máxima permitida en la calle más desfavorable, hasta una profundidad de 4,00 metros medidos perpendicularmente en cada punto desde la alineación de la finca con dicha calle.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,65 m ² /m ² A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable.
CONSTRUCCIONES AUXILIARES (OD)	En los patios abiertos interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, siempre que no se aplique más de un 15% del patio resultante, tras aplicar el fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,00 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. Su superficie computará como edificable.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece retranqueo a alineación. En el resto se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	18 metros según artículo 71.
APARCAMIENTOS (OE)	1,50 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas > 120 m ² . 1,00 plazas por cada 100 m ² dentro de la parcela, en viviendas < 120 m ² .

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA (OD)
Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)

USO MAYORITARIO (OE)	
USO GLOBAL	Residencial R
USO PORMENORIZADO	Residencial Plurifamiliar RP , Unifamiliar RU , Comunitario RC , Protección Pública P

USOS COMPATIBLES (OD)		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
Industrial (I)	Artesanal	En planta baja o en edificio completo.
	Productivos (IP)	Únicamente los existentes
	Almacenaje (IA)	En planta baja o en edificio completo.
Se permiten pequeñas industrias, talleres artesanales, y similares, tales como talleres mecánicos, panaderías, churrerías, lavanderías, cocinas y catering, etc.		

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los nuevos usos industriales productivos (IP).

FORMA DE ACTUACIÓN

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)	Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.
Unidades de actuación (UA)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

Con carácter general las establecidas en el artículo 89.1.
En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN AMBIOS DE PROTECCION

- Con carácter general las establecidas en el artículo 89.1.
- En las edificaciones catalogadas y en las situadas dentro del ámbito del entorno de los BIC definidos en el POM las establecidas en los artículos 88 y 90.5.
- Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal.
- La autorización de obras, deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio antes de su otorgamiento.

ZONA DE ACTUACION

Zona de ampliación del casco antiguo de Oropesa.
Corresponde con la anterior ordenanza SU-2.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 3. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA (OD)	250 m2. a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	50%
DENSIDAD MAXIMA (OE)	55 habitantes por hectárea de suelo bruto
ALTURA MAXIMA S/R (OD)	Grado 1º. 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero Grado 2º. 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero, permitiendo un torreón con un máximo del 30% de la superficie de planta primera.
ALTURA MAXIMA B/R (OD)	1 planta con un máximo de 4,00 metros de profundidad.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,00 m2/m2 sobre la superficie de la parcela neta. 0,50 m2/m2 sobre superficie de la unidad de actuación.
RETRANQUEOS (OD)	Grado 1º. 3 metros a cualquier lindero. Grado 2º. 4 metros a lindero de fachada y 3 laterales. Se permite el adosamiento al testero y a uno de los linderos laterales. En el resto se aplicarán las distancias del Código Civil
FRENTE FACHADA (OD)	10 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	1,50 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas > 120 m2. 1,00 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas < 120 m2.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA (OD)
Edificación aislada (EA)	Aislada exenta (EAE) Aislada adosada (EAA)

USO MAYORITARIO (OE)

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

USOS COMPATIBLES (OD)

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los usos industriales productivos (IP).

FORMA DE ACTUACIÓN

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

CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Las de carácter general del POM
- En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

ZONA DE ACTUACION

Zona baja densidad. Corresponde con las anteriores ordenanzas SU-3, como Grado1º y SU-4, como Grado2º.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 4. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA (OD)	150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % en parcelas inferiores a 100 m2 o cuando el fondo del solar sea igual o inferior a 18,00 metros. En el resto la resultante de aplicar el fondo máximo edificable.
DENSIDAD POBLACIONAL (OE)	88 habitantes por hectárea
DENSIDAD MAXIMA (OE)	40 viviendas por hectárea en Oropesa 50 viviendas por hectárea en Corchuela
ALTURA MAXIMA S/R (OD)	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero
ALTURA MAXIMA B/R (OD)	1 planta con un máximo de 4,00 metros de profundidad
EDIFICABILIDAD UA (OE)	0,55 m2/m2 sobre superficie de las unidades de actuación en Oropesa. 0,60 m2/m2 sobre superficie de la unidad de actuación en Corchuela.
EDIFICABILIDAD PARCELA (OD)	El plan especial será el que la establezca.
RETRANQUEOS (OD)	No se establecen
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	1,50 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas > 120 m2. 1,00 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas < 120 m2.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)**CATEGORÍA (OD)**

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

USO MAYORITARIO (OE)

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

USOS COMPATIBLES (OD)

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los usos industriales productivos (IP).

FORMA DE ACTUACION

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

CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Las de carácter general del POM.
- En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

ZONA DE ACTUACION

Zona residencial media densidad. Corresponde con la anterior ordenanza SU-5 y con las unidades de actuación previstas en el POM.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 5. RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD**

(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 PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OD)	150 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 % en parcelas inferiores a 100 m2 o cuando el fondo del solar sea igual o inferior a 18,00 metros. En el resto la resultante de aplicar el fondo máximo edificable.
DENSIDAD MAXIMA (OE)	80 habitantes por hectárea
ALTURA MAXIMA S/R (OD)	3 plantas, equivalentes a 10,00 metros.
ALTURA MAXIMA B/R (OD)	2 plantas con un máximo de 6,00 metros de profundidad.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,50 m2/m2 A ubicar dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable.
CONSTRUCCIONES AUXILIARES (OD)	En los patios abiertos interiores se permiten construcciones auxiliares destinadas a almacenes o garajes, siempre que no se aplique más de un 15% del patio resultante, tras aplicar el fondo máximo. Su altura será de una planta inferior a 3,00 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. Su superficie computará como edificable.
RETRANQUEOS (OD)	No se establece retranqueo a alineación. En el resto se aplicarán las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	18 metros según artículo 71 POM.
APARCAMIENTOS (OE)	1,50 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas > 120 m2. 1,00 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas < 120 m2.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)**CATEGORÍA (OD)**

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

USO MAYORITARIO (OE)

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

USOS COMPATIBLES (OD)

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente.
- Los usos industriales productivos (IP).

FORMA DE ACTUACIÓN

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 en razón de 1m ² c/1m 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 PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.
Unidades de actuación (UA)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas

CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Las de carácter general del POM.
- En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

ZONA DE ACTUACION

Zona residencial alta densidad. Corresponde con la anterior ordenanza SU-6.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 6. ENSANCHE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

(OE) Es la ordenanza a aplicar en los futuros sectores de suelo urbanizable definidos en el POM.

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OD)	200 m2, a efectos de nuevas parcelaciones. 100 m2 en parcelas residenciales de protección.
OCUPACION MAXIMA (OD)	75 % sobre parcela neta
DENSIDAD POBLACIONAL (OE)	52 habitantes por hectárea.
DENSIDAD VIVIENDAS (OD)	Grado 1º. 30 viviendas por hectárea en Oropesa Grado 2º. 20 viviendas por hectárea en Corchuela.
ALTURA MAXIMA S/R (OD)	2 plantas, equivalentes a 7,50 metros de altura al alero.
ALTURA MAXIMA B/R (OD)	1 planta con un máximo de 4,00 metros de profundidad.
EDIFICABILIDAD SUB (OE)	0,40 m2/m2 sobre la superficie del sector.
EDIFICABILIDAD PARCELA (OD)	El plan parcial será el que la establezca.
RETRANQUEIO ALINEACION (OD)	No se establece
RETRANQUEOS LINDERO (OD)	En residencial unifamiliar 3 metros, salvo edificaciones pareadas o adosadas en proyecto común, o con autorización del colindante. No se establece en residencial plurifamiliar o de protección.
FRENTE FACHADA (OD)	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	1,50 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas > 120 m2. 1,00 plazas por cada 100 m2 dentro de la parcela, en viviendas < 120 m2.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)**CATEGORÍA (OD)**

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

USO GLOBAL (OE)

Residencial (R)

Uso pormenorizado Unifamiliar (RU), Comunitario (RC), Protección Pública (P).

Se permite el uso Plurifamiliar (RP) en viviendas de protección (P)

USOS COMPATIBLES (OD)**USO GLOBAL****USO PORMENORIZADO**

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

*La tolerancia de un uso compatible en planta baja, no podrá superar el 50% de la superficie total.***USOS PROHIBIDOS (OD)**

- Los no contemplados anteriormente.
- Los usos industriales productivos (IP).

FORMA DE ACTUACIÓN

Unidades de actuación (UA) o sectores (SUB)	Programa de Actuación Urbanizadora según artículos 31 y 69 TRLOTAU, y determinaciones de las fichas
---	---

CONDICIONES ESTETICAS (OD)

Las establecidas en los artículos generales del POM.

ZONA DE ACTUACION

Zona residencial baja densidad. Sectores de suelo urbanizable.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 7. INDUSTRIAL****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA (OD)	500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones
OCUPACION MAXIMA (OD)	85 % en parcelas entre 500 y 1.000 m2 75% en parcelas superiores a 1.000 m2
ALTURA MAXIMA S/R (OD)	2 plantas. 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
ALTURA MAXIMA B/R (OD)	1 planta con un máximo de 4,00 metros de profundidad.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,00 m2/m2, para uso industrial sobre parcela neta. 0,20 m2/m2, en entreplanta para oficinas sobre parcela neta. 0,70 m2/m2, sobre superficie en los sectores SUB.13, 14, 15B y 18. 0,60 m2/m2, sobre superficie en los sectores existentes.
RETRANQUEOS (OD)	5 metros a la alineación de fachada. 3 metros al testero y a uno de los linderos laterales, salvo edificaciones pareadas o adosadas en proyecto común, o con autorización del colindante
FRENTE FACHADA (OD)	15 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones.
FRENTE MAXIMO (OD)	No se establece
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)	CATEGORÍA (OD)
Edificación aislada (EA)	Aislada exenta (EAE) Aislada adosada (EAA)

USO GLOBAL (OE)

Industrial I

Uso pormenorizado Industrial Productivo **IP**, Industrial Almacenaje **IA**, Terciario comercial **TC****USOS COMPATIBLES (OD)**

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial	Vinculada a la Industria con menos de 100 m2 construidos, o existente.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

*La tolerancia de un uso compatible, no podrá superar el 25% de la superficie total.***USOS PROHIBIDOS (OD)**

1. Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN

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

CONDICIONES ESTETICAS (OD)

- Las establecidas en el artículo 89.3 del POM.
- Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro.

ZONA DE ACTUACIÓN

Zona industrial

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA
ORDENANZA 8. DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO (DE)

CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA (OD)	No se establece
OCUPACION MAXIMA (OD)	100 %
ALTURA MAXIMA 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 MAXIMA B/R (OD)	2 plantas con un máximo de 6,00 metros de profundidad.
EDIFICABILIDAD (OE)	1,00 m ² /m ²
RETRANQUEOS (OD)	No se establece.
FRENTE FACHADA (OD)	8 metros.
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OD)	Una plaza por cada 200 m ² construidos

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)

CATEGORÍA (OD)

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

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Equipamiento (DE).

Se permite cualquiera de las categorías de equipamiento en estas parcelas.

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

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial	Vinculada al equipamiento con menos de 100 m ² construidos.	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

- Los no contemplados anteriormente
- Los usos residenciales.
- Los usos terciarios privados.
- Los usos industriales productivos (IP)

FORMA DE ACTUACION

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

CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Con carácter general las establecidas en el artículo 89.1.
- En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

ZONA DE ACTUACION

Parcelas dotacionales de equipamiento

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 9. 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)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	Kioscos con superficie inferior a 16 m2.
	Recreativo (TR)	Al aire libre sin construcción alguna.
Garaje (DC)	Garaje (DC)	Bajo rasante y con carácter público.
Dotacional de equipamiento (DE)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo rasante
	Educativo (DEDU)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Cultural (D-CU-DE)	Al aire libre sin construcción alguna.
	Administrativo (DAI)	Kioscos con superficie inferior a 16 m2

USOS PROHIBIDOS (OD)

Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACION

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)

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

ZONA DE ACTUACION

Parcelas dotacionales de espacios libres y zonas verdes

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 10. 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)

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

- 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)

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

ZONA DE ACTUACION

Viales y espacios libres asociados a viales

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA
ORDENANZA 11. DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS (DEIS)

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE) CATEGORÍA (OD)

Edificación Tipológica Específica (EAE)

USO GLOBAL (OE)

Dotacional de Infraestructuras (DEIS).

USOS COMPATIBLES (OD)

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

USOS PROHIBIDOS (OD)

Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN

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

CONDICIONES ESTETICAS DE CALIDAD Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Las condiciones estéticas de carácter general del POM
- Se deberá establecer un mobiliario urbano específico para el conjunto monumental.
- Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.
- Se deberá justificar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha, y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

ZONA DE ACTUACION

Parcelas dotacionales de equipamiento de infraestructuras

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE OROPESA Y CORCHUELA**ORDENANZA 12. TERCIARIO (T)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA (OD)	500 m2, a efectos de nuevas parcelaciones 200 m2 para los usos residenciales.
OCUPACION MAXIMA (OD)	80 % sobre parcela neta.
ALTURA MAXIMA (OD)	3 plantas, equivalentes a 12,00 metros de altura al forjado superior.
EDIFICABILIDAD PARCELA (OE)	3,00 m2/m2 sobre parcela neta.
EDIFICABILIDAD UA-SUB (OE)	0,70 m2/m2 sobre la superficie de la unidad o sector.
DENSIDAD DE VIVIENDAS (OD)	No se establece.
RETRANQUEOS (OD)	5 metros a la alineación de fachada. 3 metros a fondo
FRENTE FACHADA (OD)	10 metros como mínimo a efectos de nuevas parcelaciones.
FRENTE MAXIMO (OD)	No se establece
FONDO MAXIMO (OD)	No se establece.
APARCAMIENTOS (OE)	Los aparcamientos privados se ajustarán a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se deberá proyectar, dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 construidos.

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN (OE)**CATEGORÍA (OD)**

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

USO GLOBAL (OE)

Terciario (T)

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

USOS COMPATIBLES (OD)

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En edificio terciario en plantas altas o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

*La tolerancia de un uso compatible en planta baja, no podrá superar el 25% de la superficie total.***USOS PROHIBIDOS (OD)**

Los no contemplados anteriormente

FORMA DE ACTUACIÓN

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

CONDICIONES ESTETICAS Y DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (OD)

- Las condiciones estéticas de carácter general del POM
- Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro.
- En el ámbito de protección arqueológica A.22, se deberá realizar estudios arqueológicos previos.

ZONA DE ACTUACIÓN

Parcelas de uso terciario

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

Artículo 108. Áreas remitidas de planeamiento anterior, aprobado o en tramitación (OE).

En el momento actual existen los siguientes planeamientos aprobados o en tramitación:

108.1. Sector SAU.01

Sector de uso residencial, que cuenta con las siguientes actuaciones:

- Información Pública del Programa de Actuación Urbanizadora (Plan Parcial, y Anteproyecto de urbanización) del SAU.1, entre la CM-4100 y el camino de Matalosa, (DOCM 15.02.2006).

108.3. Sector SAU.10

Sector residencial ejecutado que se ha adscrito al suelo urbano consolidado. En las parcelas residenciales se cuenta con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad por parcela 0,90 m²/m²., más 30 m² destinados a aparcamiento.
- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Parcela mínima 300 m². Ocupación máxima por parcela del 50%.
- Altura máxima 7,50 metros al alero. Se permite un semisótano con 1,10 metros a la cara inferior del forjado sobre el punto más bajo de la faja del terreno de 3 metros de ancho medidos perpendicularmente a su fachada.
- Retranqueo de 4 metros a la alineación de la calle de acceso, y 3 metros al resto de linderos, salvo en caso de adosamiento.
- Con el fin de adecuar el volumen de las futuras construcciones a la topografía natural del terreno, se fija una altura máxima de coronación, que se obtiene trazando dos líneas con una pendiente ascendente del 35% arrancando una de ellas desde la rasante de la acera en el centro de la parcela, y la otra desde la rasante del terreno en el punto medio del testero de la parcela a las alturas especificadas para cada parcela en la cédula urbanística de las mismas.
- Se permiten usos comerciales, almacenes no industriales y oficinas; industrias artesanales, pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, hasta un máximo del 50% de la superficie edificable de la parcela.
- Se permiten usos dotacionales anexos a las viviendas o en edificio completo.
- Las condiciones estéticas y morfológicas serán las que contenía el plan parcial del sector.

108.3. Sector SAU.12

Inicialmente se modificó el uso de las NNSS pasándolo a uso residencial, en lugar del industrial previsto. Actualmente está en tramitación el correspondiente PAU con las siguientes determinaciones:

- Superficie sector. 44.509,00 m²
- Superficie DV 9.655,88 m²
- Superficie DE 4.864,10 m²
- Superficie DEIS 12,50 m²
- Superficie de viales 12.012,51 m²
- Superficie residencial 17.964,01 m²
- Uso global. Residencial unifamiliar (RU).
- Parcela mínima. 150 m².
- Altura máxima 7,50 metros al alero. Se permite un semisótano con 1,20 metros.
- Ocupación máxima por parcela del 50%. Sin limitación en planta sótano.
- Edificabilidad por parcela. 1 m²/m².

108.4. Sector SAU.15

Sector de uso industrial, que cuenta con las siguientes actuaciones:

- Información Pública del Programa de Actuación Urbanizadora (Plan Parcial, y Anteproyecto de urbanización) del SAU.15 (DOCM 30.03.2007).

108.5. Sector SAU.17A

Sector de uso industrial, que cuenta con las siguientes actuaciones:

- Información pública del Programa de Actuación Urbanizadora (Plan Parcial y Estudio de Impacto ambiental) del SAU.17, dividiéndolo en el SAU.17A de las NNSS (DOCM 04.08.2004).

- Estudio de Impacto Ambiental preliminar del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU.17.A (DOCM 14.06.2005).
- Modificación puntual NNSS para dividir el SAU.17 en dos sectores (DOCM 22.09.2005).
- Nueva Información pública del Programa de Actuación Urbanizadora (Plan Parcial y Estudio de Impacto ambiental) del SAU.17 (DOCM 10.10.2005).

108.6. Sector SAU.15A+SAU.17B

Sectores de uso industrial, que tras la división de los sectores 15 y 17 en dos zonas se procedió a la ordenación y ejecución por gestión directa del Ayuntamiento, con las siguientes actuaciones:

- Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Oropesa y Corchuela de 5 de enero de 2006, por la que procede a la información pública del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU.15 y SAU17, por gestión directa del Ayuntamiento.
- Información pública de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU.15 y SAU17, por gestión directa del Ayuntamiento (DOCM 20.01.2006).
- Programa de Actuación Urbanizadora del SAU.15 y SAU.17 (DOCM 05.01.2006).
- Información Pública del Proyecto Reparcelación del SAU.15 y SAU.17 (DOCM 28.10.2008).
- Aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (Plan Parcial, Anteproyecto de urbanización) del SAU.15 y SAU.17 para la construcción de un polígono Industrial por el Ayuntamiento pleno de 25 de enero de 2008.
- Aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (Plan Parcial, Anteproyecto de urbanización) del SAU.15 y SAU.17 (DOCM 18.11.2008).
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del SAU.15 y SAU.17, por el Ayuntamiento Pleno de 19 de diciembre de 2008.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del SAU.15 y SAU.17, para la construcción de un polígono Industrial (DOCM 05.01.2009).
- Aprobación del proyecto de urbanización del SAU.15 y SAU.17, para la construcción de un polígono Industrial (DOCM 18.05.2009).

108.7. Sector SAU.16A

En el momento actual está aprobado el correspondiente PAU con las siguientes determinaciones:

- Superficie sector. 57.008,03 m²
- Superficie DV. 5.767,56 m²
- Superficie DE. 2.931,46 m²
- Superficie de viales 9.565,50 m²
- Superficie industrial 38.689,94 m²
- Superficie infraestructuras 53,57 m²
- Parcela mínima. 500 m². Ocupación máxima, 70%
- Retranqueos 5 metros a la alineación.
- La edificabilidad máxima será para uso industrial de 0,80 metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de parcela, más 50,00 metros cuadrados para el uso de aparcamiento.
- La edificación deberá disponerse con una separación de al menos tres (3,00) metros con respecto a los linderos laterales y al testero, excepto al lindero o linderos susceptibles de adosamiento, linderos que quedan determinados en el Plano nº 9 del Plan Parcial y en la Cédula Urbanística de cada una de las parcelas.
- La altura máxima de la edificación será de ocho (8,00) metros a alero, medidos desde la rasante definida por las aceras. El número máximo de plantas será de dos (2).
- El uso característico es el industrial y terciario en cada parcela.

108.8. Sectores incorporados

En el momento actual el POM incorpora a su ordenación los siguientes:

ZOU.09 SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²	DC m ²	DEIS m ²
SUB.15A+17B	177.958	177.958	107	0	177.958	0,60	106.774	19.563,49	9.819,54	54.117,62	10.834,79
SUB.16	57.008	57.008	0	0	57.008	0,60	34.204	5.767,56	2.931,46	9.565,50	0
SUB.17A	65.986	65.986	0	0	65.986	0,60	39.591	6.805	3.275	6.853,00	360
Total	300.952	300.952	0	0	299.638		179.781	32.136,05	16.026	70.536,12	11.194,79

SUB	R m ² c	I m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	% SG
SUB.15A+17B	0	106.774	74.742	0,42	0	0	267	13	254	0
SUB.16	0	34.204	23.942	0,419	0	0	89	4	85	0
SUB.17A	0	38.803	27.162	0,419	0	0	95	4	91	0
Total	0	179.781	125.846		0	0	451	21	430	

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

Artículo 109. Suelo urbano por incremento de aprovechamiento (OE)

1. Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m²/100m² de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará dicho coeficiente en razón de 1m²c/1m²s.

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

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

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

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

2. En el presente POM se establece un área de reparto por cada una de las unidades de actuación (UA) definidas en el mismo, ya que existen circunstancias semejantes en todas ellas.

3. Las determinaciones básicas de estas unidades de actuación se reseñan en las fichas de ellas.

110.1. Unidades residenciales Oropesa

Las unidades de actuación con uso residencial cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado. Residencial unifamiliar (RU) y plurifamiliar (RP).
- Edificabilidad máxima: 0,55 m²/m². sobre superficie de la unidad.
- Densidad 75 habitantes por hectárea.
- Densidad poblacional: 1,63 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas plurifamiliares o de protección; y 1,28 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas unifamiliares libres.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta, equivalente a 4,00 metros.
- Parcela mínima 150 m².

El POM propone las siguientes unidades de uso residencial:

ZOU.05 UA	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG.DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
UA.03	6.594	6.594	0	0	6.594	0,55	3.627	1.384	0
UA.04	11.909	11.909	0	0	11.909	0,55	6.550	1.191	1.310
UA.05	4.624	4.624	0	0	4.624	0,55	2.543	971	0
UA.06	15.184	15.184	0	0	15.184	0,55	8.351	0	3.188
UA.07	13.200	13.200	0	0	13.200	0,55	7.260	2.772	0
UA.08	18.987	18.987	0	0	18.987	0,55	10.443	1.899	2.089
UA.09	2.518	2.518	0	0	2.518	0,50	1.259	504	0
UA.10	11.791	11.791	0	0	11.791	0,55	6.485	2.476	0
Total	84.807	84.807	0	0	84.807		46.518	11.197	6.587

UA	VP m ² c	RU m ² c	IA m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	Uso	Nº Hab
UA.03	1.088	2.539	0	3.754	0,5693	40	26	18	1	17	RU	50
UA.04	1.965	4.585	0	6.779	0,5693	40	48	33	2	31	RU	91
UA.05	763	1.780	0	2.632	0,5693	40	18	13	1	12	RU	35
UA.06	2.505	5.846	0	8.643	0,5693	40	61	42	2	40	RU	115
UA.07	2.178	5.082	0	7.514	0,5693	40	53	36	2	34	RU	100
UA.08	3.133	7.310	0	10.808	0,5693	40	76	52	3	49	RU	144
UA.09	378	881	0	1.303	0,5174	40	10	7	1	6	RU	18
UA.10	1.946	4.539	0	6.712	0,5693	40	47	32	2	30	RU	89
Total	13.956	32.562	0	48.145			339	233	14	219		642

Todas las cifras de esta tabla y de las siguientes corresponden con m², excepto las siguientes:

- P. Número de plazas de aparcamiento en zonas de dominio público.
- PMR. Número de plazas destinadas a persona con la movilidad reducida.
- Vivs. Número de viviendas
- UA. Unidades de aprovechamiento en ua.
- AT. Aprovechamiento tipo en ua/m²s.

110.2. Unidades industriales y terciarias Oropesa

Las unidades UA.03 y UA.04 corresponden con dos áreas en las que se prevé la compatibilidad del uso industrial con el terciario. Los objetivos para la ejecución de esta unidad son los siguientes:

- Uso pormenorizado. Industrial y Terciario (RP)
- Posibilidad de ubicar usos industriales o artesanales, en un porcentaje a determinar en el planeamiento de desarrollo.
- Se permite el uso residencial como compatible, pudiendo contar con 20% de la superficie total construida de la unidad.
- Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 12,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta con una altura máxima de 4,00 metros.

Las determinaciones de estas unidades son las siguientes:

ZOU.06 UA	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
UA.11	11.255	11.255	0	0	11.255	0,70	7.878	1.688	0
UA.12	15.157	15.157	261	0	14.896	0,70	10.427	1.490	745
Total	26.412	26.412	261	0	26.151		18.305	3.178	745

UA	VP m ² c	RU m ² c	IA m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	Uso
UA.11	0	0	7.878	5.515	0,4900	0	0	40	2	38	I
UA.12	0	0	10.427	7.299	0,4816	0	0	26	1	25	I
Total	0	0	18.305	12.814		0	0	66	3	63	

110.3. Unidades residenciales La Corchuela

La unidad UA.13 corresponde con una zona situada en el suelo urbano de La Corchuela con las siguientes determinaciones:

- Uso pormenorizado. Residencial unifamiliar (RU) y plurifamiliar (RP) y Terciario (T).
- Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m². sobre superficie de la unidad.
- Densidad: 53 viviendas por hectárea.
- Densidad poblacional: 1,63 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas plurifamiliares o de protección; y 1,28 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas unifamiliares libres.
- Altura máxima sobre rasante: 2 plantas, equivalentes a 7,50 metros al alero.
- Altura máxima bajo rasante: 1 planta, equivalente a 4,00 metros.
- Parcela mínima, no se establece.
- Se permite el uso residencial unifamiliar y plurifamiliar.
- El planeamiento de desarrollo será el que determine las proporciones de los distintos usos residencial, terciario y dotacional público o privado.
- Establecer el trazado, alineaciones y volúmenes resultantes.

El POM propone la siguiente unidad:

ZOU.07 UA	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
UA.13	6.880	6.880	0	0	6.880	0,60	4.008	1.470	0
Total	6.880	6.880	0	0	6.880		4.008	1.470	0

UA	VP m ² c	RP m ² c	T M ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	Uso	Nº Hab
UA.13	601	1.403	2.004	4.178	0,6255	50	33	20	1	19	R+T	35
Total	601	1.403	2.004	4.178			33	20	1	19		35

Artículo 111. Determinaciones de las Unidades de Actuación (OE)

1. En todas las unidades de actuación del presente POM 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.

Esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo

79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

Dado que no todas las unidades residenciales cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, la cesión en cada unidad se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia, respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

Unidades residenciales Oropesa		
ZOU.05	AT	% Cesiones
UA.03	0,5693	10,02
UA.04	0,5693	10,02
UA.05	0,5693	10,02
UA.06	0,5693	10,02
UA.07	0,5693	10,02
UA.08	0,5693	10,02
UA.09	0,5174	9,11
UA.10	0,5693	10,02
Total	0,5677	10,00

Unidades industriales Oropesa		
ZOU.06	AT	% Cesiones
UA.11	0,4900	10,10
UA.12	0,4816	9,92
Total	0,4851	10,00

En el resto de las unidades no reseñadas anteriormente se establece en el 10%

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

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

4. La ejecución de estas unidades se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Especial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos del presente POM, y de 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 unidad se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real, la densidad y la edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones. En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

7. En aquellas unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de

ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionando a cada uno de los ámbitos afectados.

Hay que entender que la segunda unidad entrega los terrenos al Ayuntamiento, como si de una ocupación directa se tratara, y que los aprovechamientos de estos, que están consignados en el propio POM, se materializan y harán efectivos con el desarrollo de la segunda unidad. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual será ejecutado por la primera unidad si bien el costo se repercutirá entre los propietarios de las dos unidades afectadas.

En cualquier caso también se podrá desarrollar este vial compartido con la oportuna redelimitación de los ámbitos de forma que el vial en su totalidad se incluya en la primera unidad a desarrollar, entendiéndose que esta redelimitación no implica modificación del POM.

9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de las presentes unidades deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

13. 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.

14. En aquellas unidades de actuación que cuenten actualmente con construcciones o usos distintos a los previstos en el presente POM, deberán adecuarlas en la ejecución y desarrollo de las mismas. En tal sentido se considera que las construcciones actuales que cuenten con usos agropecuarios quedan fuera de ordenación a tales efectos. El resto de las construcciones existentes dentro de las citadas unidades se deberán regularizar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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) modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo y por el RD 9/2008 de 11 de enero), modificado por el Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre (BOE 29.12.2016).

19. Las unidades de actuación situadas en la zona de afección de las carreteras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de 2003 que establece lo siguiente:

1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

En este sentido, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo por el promotor, los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables en las actuaciones urbanísticas colindantes o próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer e instalar los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, a cargo de los promotores de dichas actuaciones.

20. Las unidades de actuación colindantes con el trazado ferroviario deberán presentar un estudio acústico de ruidos y vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos y permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo como de barrera (pantallas acústicas). Las medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, deberán incluirse como gastos de urbanización a cargo de las correspondientes actuaciones urbanizadoras. El citado cerramiento deberá ser conservado por el promotor de la actuación, agente urbanizador o titular de la instalación, siempre con la autorización previa de Adif.

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:

Uso		Coefficiente
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 del núcleo urbano de Oropesa se permiten los usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

3. En la unidad residencial de La Corchuela será el planeamiento de desarrollo el que determine los porcentajes de cada uno de los usos posibles (residencial, terciario y dotacional privado).

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

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han previsto dos zonas remitidas a reforma interior, según establece el artículo 45.3.A) a) del TRLOTAU, que son las siguientes:

ZOU.08 UA	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
UA.01	7.027	7.027	0	0	7.027	0,60	4.216	1.546	0
UA.02	8.184	8.184	0	0	8.184	0,25	2.046	0	1.227
Total	15.211	15.211	0	0	15.211		6.262	1.546	1.227

UA	VP m2c	RU+RP m2c	T M2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	Uso	Nº Hab
UA.01	949	2.214	1.054	4.380	0,6233	40	28	21	1	20	RP	44
UA.02	614	1.432	0	2.118	0,2588	15	12	10	1	9	RU	28
Total	1.563	3.646	1.054	6.498			40	31	2	29		72

La unidad UA.01 corresponde con un área remitida a Reforma Interior y que es colindante con la Muralla, y se encuentra entre las calles del Museo y de Las Escuelas, plaza del Parador, Muralla, y edificación existente al norte. Los objetivos para la ejecución de esta unidad son los siguientes:

- Liberar los restos existentes de la Muralla, abriéndolos al espacio público urbano, con carácter de plaza en alguno de sus tramos.
- Conseguir una comunicación desde la plaza del parador hasta la Puerta de la Muralla.
- Establecer el trazado, alineaciones y volúmenes resultantes.
- Se establece un uso global residencial plurifamiliar, permitiéndose el uso terciario como compatible.
- No se establece densidad ni número máximo de viviendas.
- Se establece una edificabilidad de 0,60 m2/m2.

La unidad UA.02 corresponde con una nueva área remitida a Reforma Interior, en la que existe una única propiedad con una vivienda construida hace décadas, y que no se prevé su desarrollo en un horizonte cercano. Por este motivo se remite a esta operación de reforma al tratarse de una superficie elevada de terreno para una única vivienda, lo que puede conllevar dicha reforma interior en un futuro lejano.

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 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 19.01.2005).
- 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 POM, y dado que la totalidad de los mismos se encuentran dentro del suelo rústico no urbanizable de protección, se describe en la sección correspondiente a este tipo de suelo del título VII de las presentes normas urbanísticas.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCION VI.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO Y EJECUCION

Artículo 116. Sectores residenciales en suelo urbanizable (OE)

116.1. Sectores residenciales en Oropesa

Los sectores residenciales del núcleo urbano de Oropesa se incluyen en la ZOU.10, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m². sobre superficie de la unidad.
- Densidad: 52 habitantes por hectárea.
- Densidad poblacional: 1,63 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas plurifamiliares o de protección; y 1,28 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas unifamiliares libres.
- 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.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Se permite un uso plurifamiliar en las viviendas de protección manteniendo la misma altura.
- Se establece una parcela mínima de 200 m² para el uso residencial libre. El plan parcial podrá reducir la superficie mínima de las parcelas de protección.

El POM propone los siguientes sectores de uso residencial en Oropesa:

ZOU.10 SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.DC m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
SUB.01	54.967	54.967	3.690	3.111	48.166	0.40	19.266	4.817	3.853
SUB.02	59.624	59.624	0	3.375	56.249	0.40	22.500	5.625	4.500
SUB.03	29.841	29.841	1.070	1.689	27.082	0.40	10.833	2.708	2.167
SUB.04	42.600	42.600	0	2.411	40.189	0.40	16.076	4.019	3.215
SUB.05	53.513	53.513	0	3.029	50.484	0.40	20.194	5.048	4.039
SUB.06	43.043	43.043	0	2.436	40.607	0.40	16.243	4.061	3.249
SUB.07	34.965	34.965	0	1.979	32.986	0.40	13.194	3.299	2.639
SUB.08	13.591	13.591	0	769	12.822	0.40	5.129	1.282	1.026
SUB.09	12.450	12.450	0	705	11.745	0.40	4.698	1.175	940
SUB.19	31.826	31.826	0	1.801	30.025	0.40	12.010	3.002	2.402
SUB.20	20.090	20.090	0	1.137	18.953	0.40	7.581	1.895	1.516
SUB.21	65.462	65.462	3.327	3.705	58.430	0.40	23.372	5.843	4.674
SUB.22	81.639	81.639	0	4.621	77.018	0.40	30.807	7.702	6.161
SUB.23	34.675	34.675	0	1.963	32.712	0.40	13.085	3.271	2.617
SUB.24	23.477	23.477	0	1.329	22.148	0.40	8.859	2.215	1.772
SUB.25	10.418	10.418	0	590	9.828	0.40	3.931	983	786
Total	612.181	612.181	8.087	34.649	569.445		227.778	56.944	45.556

SUB	VP m ² c	RP-RU m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	Pm	P*	% SG	Uso	Nº Hab
SUB.01	5.780	13.486	19.941	0.3628	30	144	130	7	124	8.4584	R	267
SUB.02	6.750	15.750	23.287	0.3906	30	169	152	8	144	9.8779	R	312
SUB.03	3.250	7.583	11.212	0.3757	30	81	73	4	69	4.7559	R	150
SUB.04	4.823	11.253	16.638	0.3906	30	121	109	5	103	7.0576	R	223
SUB.05	6.058	14.136	20.900	0.3906	30	151	136	7	129	8.8655	R	280
SUB.06	4.873	11.370	16.811	0.3906	30	122	110	5	104	7.1309	R	225
SUB.07	3.958	9.236	13.656	0.3906	30	99	89	4	85	5.7927	R	183
SUB.08	1.539	3.590	5.308	0.3906	30	38	35	2	33	2.2516	R	71
SUB.09	1.409	3.289	4.863	0.3906	30	35	32	2	30	2.0626	R	65
SUB.19	3.603	8.407	12.430	0.3906	30	90	81	4	77	5.2726	R	166
SUB.20	2.274	5.307	7.847	0.3906	30	57	51	3	49	3.3283	R	105
SUB.21	7.012	16.360	24.190	0.3695	30	175	158	8	150	10.2608	R	324
SUB.22	9.242	21.565	31.886	0.3906	30	231	208	10	198	13.5252	R	427
SUB.23	3.925	9.159	13.543	0.3906	30	98	88	4	84	5.7446	R	181
SUB.24	2.658	6.201	9.169	0.3906	30	66	60	3	57	3.8894	R	123
SUB.25	1.179	2.752	4.069	0.3906	30	29	27	1	25	1.7260	R	54
Total	68.333	159.444	235.750			1.708	1.538	77	1.461	100.0000		3.155

116.2. Sectores incorporados en Oropesa

El POM incorpora el sector SUB.12, que también se incluye en la ZOU.10, cuyo programa de actuación urbanizadora se encuentra en tramitación, por lo que mantendrá las mismas determinaciones del planeamiento del mismo, que son las siguientes:

- Uso global. Residencial unifamiliar (RU).
- Parcela mínima. 150 m².
- Altura máxima 7,50 metros al alero. Se permite un semisótano con 1,20 metros.
- Ocupación máxima por parcela del 50%. Sin limitación en planta sótano.
- Edificabilidad por parcela 1 m²/m².

ZOU.10 SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.DC m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
SUB.12	44.509	44.509	14.335	0	30.174	0,51	15.444	9.655	4.864
Total	44.509	44.509	14.335	0	30.174	0,51	15.444	9.655	4.864

SUB	VP m2c	RP-RU m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	% SG	Uso	Nº Hab
SUB.12	0	15.444	16.216	0,3643	25,86	108	115	5	100	0	R	197
Total	0	15.444	16.216			108	115	5	100	0		

116.3. Sectores residenciales en La Corchuela

Los sectores 26, 27, 28, 29 y 30 se encuentran en el núcleo urbano de La Corchuela, y se incluyen como ZOU.11, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m². sobre superficie de la unidad.
- Densidad: 55 habitantes por hectárea.
- Densidad poblacional: 1,63 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas plurifamiliares o de protección; y 1,28 habitantes/100 m²_{CR} en viviendas unifamiliares libres.
- 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.
- Uso pormenorizado residencial unifamiliar.
- Se permite un uso plurifamiliar en las viviendas de protección manteniendo la misma altura.
- Se establece una parcela mínima de 200 m² para el uso residencial libre. El plan parcial podrá reducir la superficie mínima de las parcelas de protección.

El POM propone los siguientes sectores de uso residencial en Corchuela:

ZOU.11 SUB	Superf. m2	AR m2	SG.I m2	SG. DV m2	S-SG m2	Edificab m2/m2	Superficie const. m2	DV m2	DE m2
SUB.26	8.500	9.025	0	525	8.500	0,40	3.400	850	680
SUB.27	20.602	21.874	0	1.272	20.602	0,40	8.241	2.060	1.648
SUB.28	30.151	31.925	1.400	1.774	28.751	0,40	11.500	2.875	2.300
SUB.29	19.790	21.011	0	1.221	19.790	0,40	7.916	1.979	1.583
SUB.30	17.846	18.854	1.505	1.008	16.341	0,40	6.536	1.634	1.307
Total	96.889	102.689	2.905	5.800	93.984		37.593	9.398	7.518

SUB	VP m2c	RP-RU m2c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	% SG	Uso	Nº Hab
SUB.26	1.020	2.380	3.519	0,3899	20	17	23	1	22	9,0441	RU	47
SUB.27	2.472	5.769	8.529	0,3899	20	41	56	3	53	21,9208	RU	113
SUB.28	3.450	8.050	11.903	0,3728	20	58	78	4	74	30,5914	RU	160
SUB.29	2.375	5.541	8.193	0,3899	20	40	53	3	50	21,0568	RU	110
SUB.30	1.961	4.575	6.765	0,3588	20	33	44	2	42	17,3870	RU	91
Total	11.278	26.315	38.909			189	254	13	241	100,00		521

Estos sectores contarán con unas condiciones estéticas específicas, de manera que las futuras construcciones se asemejen a las existentes en este núcleo urbano de La Corchuela, y son los siguientes:

- Los cerramientos deberán ser de fábrica de ladrillo o piedra, similares a las edificaciones tradicionales de La Corchuela.
- La cubierta deberá ser a dos, tres o cuatro aguas, rematada con teja cerámica curva, no permitiéndose teja mixta o de hormigón.
- La carpintería deberá ir en colores oscuros en la gama de los marrones, recomendándose que sea de madera.
- Los huecos deberán tender a la proporción vertical.

Asimismo los sistemas generales de espacios libres se han agrupado en un mismo espacio situado al este del SUB.26 y al norte del conjunto urbano, siendo por tanto exteriores a resto de los sectores.

En el sector 30 se deberá recoger en su desarrollo la condición de dominio público hidráulico del drenaje (posible arroyo innominado) situado al sur del mismo, de forma que se respete la naturaleza del mismo, de forma que el desarrollo sea compatible con el mantenimiento de este dominio y sus zonas de servidumbre y zonas de flujo preferente e inundable.

Asimismo para el desarrollo de los sectores 26 y 27 se deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo de acuerdo con la vigente Ley de Aguas. En estos terrenos se deberán tener en cuenta las limitaciones que afectan a los mismos por la proximidad del arroyo de la Casa y sus zonas de servidumbre y policía, así como por la posible afección por la zona de flujo preferente, vía de intenso desagüe y zonas inundables del citado arroyo, de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 117. Sectores terciarios e industriales en suelo urbanizable (OE)

117.1. Sectores industriales

Estos sectores, se ubican en el núcleo urbano de Oropesa, al norte de la población, y se incluyen en la ZOU.09, y cuentan con las siguientes determinaciones:

- Uso mayoritario industrial.
- Uso pormenorizado productivo o de almacenaje.
- Los sectores podrán contar con un uso terciario con un máximo del 50% del aprovechamiento del sector.
- Edificabilidad de 0,70 m²/m². sobre superficie del sector.
- Los planes parciales de los sectores 13, 14, 15B y 18 deberán incluir normas estéticas específicas que faciliten la integración de las futuras construcciones en el entorno.

El POM propone los siguientes sectores de uso industrial:

ZOU.09 SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²
SUB.13	59.714	59.714	4.269	0	55.445	0,70	38.812	5.545	2.772
SUB.14	61.160	61.160	0	0	61.160	0,70	42.812	6.116	3.058
SUB.15B	271.153	271.153	3.267	0	267.886	0,70	187.520	26.789	13.394
SUB.18	44.528	44.528	0	0	44.528	0,70	31.170	4.453	2.226
Total	436.555	436.555	7.536	0	429.019		300.313	42.902	21.451

SUB	R m ² c	I m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	SG%
SUB.13	0	38.812	27.168	0.4550	0	0	97	5	92	12.9237
SUB.14	0	42.812	29.968	0.4900	0	0	107	5	102	14.2558
SUB.15B	0	187.520	131.264	0.4841	0	0	469	23	445	62.4415
SUB.18	0	31.170	21.819	0.4900	0	0	78	4	74	10.3790
Total	0	300.313	210.219		0	0	751	38	713	100.0000

117.2. Sectores aprobados o en desarrollo

El POM incorpora los tres sectores SUB.15A, SUB.16A y 17.B, dentro de la ZOU.09. En todos ellos se mantendrán las mismas determinaciones de los planeamientos aprobados. Existen los siguientes sectores que cuentan con todos con uso industrial:

- Sector 15A (con 101.125 m²) que en unión del sector 7A (con 76.833 m²) están aprobados y la obra está ejecutándose por gestión directa del Ayuntamiento de acuerdo con el PAU aprobado, y que cuenta con 177.958 m² de superficie.
- Sector 16A, que está aprobado sin que se haya ejecutado, y cuenta con 57.008 m² de superficie.
- Sector 17B, que está aprobado, y que cuenta con 34.357 m² de superficie.

En estos sectores será de aplicación las determinaciones de los vigentes Planes Parciales de cada uno de estos sectores, y cuentan con las siguientes determinaciones:

ZOU.09 SUB	Superf. m ²	AR m ²	SG.I m ²	SG. DV m ²	S-SG m ²	Edificab m ² /m ²	Superficie const. m ²	DV m ²	DE m ²	DC m ²	DEIS m ²
SUB.15A+17B	177.958	177.958	107	0	177.958	0,60	106.774	19.563,49	9.819,54	54.117,62	10.834,79
SUB.16	57.008	57.008	0	0	57.008	0,60	34.204	5.767,56	2.931,46	9.565,50	0
SUB.17A	65.986	65.986	0	0	65.986	0,60	39.591	6.805	3.275	6.853,00	360
Total	300.952	300.952	0	0	299.638		179.781	32.136,05	16.026	70.536,12	11.194,79

SUB	R m ² c	I m ² c	Ua	AT	D Viv/ha	Nº viv.	P	PMR	P*	% SG
SUB.15A+17B	0	106.774	74.742	0,42	0	0	267	13	254	0
SUB.16	0	34.204	23.942	0,419	0	0	89	4	85	0
SUB.17A	0	38.803	27.162	0,419	0	0	95	4	91	0
Total	0	179.781	125.846		0	0	451	21	430	

El sector 16B no existe en el POM, a pesar de existir en las anteriores NNSS. Se ha suprimido a instancias de la Consejería de Agricultura debido a que se encontraba dentro del LIC-ZEPA Llanuras de Oropesa, Lagartera y Calera y Chozas.

Artículo 118. Determinaciones de los sectores (OE)

1. En todos los sectores de suelo urbanizable del presente POM 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.

Esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de

protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

a) Sectores residenciales de Oropesa

Dado que no todos los sectores residenciales cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

SECTORES OROPESA		
ZOU.10	AT	%
SUB.01	0,3628	9,42
SUB.02	0,3906	10,14
SUB.03	0,3757	9,76
SUB.04	0,3906	10,14
SUB.05	0,3906	10,14
SUB.06	0,3906	10,14
SUB.07	0,3906	10,14
SUB.08	0,3906	10,14
SUB.09	0,3906	10,14
SUB.19	0,3906	10,14
SUB.20	0,3906	10,14
SUB.21	0,3695	9,59
SUB.22	0,3906	10,14
SUB.23	0,3906	10,14
SUB.24	0,3906	10,14
SUB.25	0,3906	10,14
Total	0,3851	10,00

b) Sectores residenciales de Corchuela

Dado que no todos los sectores residenciales cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

SECTORES CORCHUELA		
ZOU.11	ZOU.11	ZOU.11
SUB.26	0,3899	10,290
SUB.27	0,3899	10,290
SUB.28	0,3728	9,839
SUB.29	0,3899	10,290
SUB.30	0,3588	9,470
Total	0,3789	10,000

c) Sectores industrial y terciario.

Dado que no todos los sectores industriales cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.b).2) del TRLOTAU, la cesión en cada sector se ha obtenido incrementado o disminuyendo, según procede, en proporción a la diferencia, respectivamente en función de los aprovechamientos tipo que obtenidos en cada área de reparto, obteniéndose las siguientes:

SUB	Ua	AT	% Cesiones
SUB.13	27.168	0.4550	9,4496
SUB.14	29.968	0.4900	10,1765
SUB.15B	131.264	0.4841	10,0539
SUB.18	21.819	0.4900	10,1765
Total	210.219	0,4815	10,0000

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. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece el TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para desarrollar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en las condiciones del presente POM, y a los artículos 31 y 68 del TRLOTAU y de acuerdo con lo determinado en la ficha del sector correspondiente.

4. Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento topográfico correspondiente. A efectos del aprovechamiento que

se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la misma. El número de viviendas resultante será el correspondiente a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma. La superficie construida resultante será la correspondiente a la aplicación de la edificabilidad bruta señalada, en función de la superficie real que resulte del levantamiento topográfico correspondiente, y de la edificabilidad marcada en la misma.

6. El viario que se encuentra reseñado, en los planos de ordenación detallada del POM, se considera que se debe mantener en lo que se refiere al trazado y anchura prevista en el plano de alineaciones. En la ordenación detallada del correspondiente PAU se podrán prever otros viarios que completen los inicialmente previstos.

7. En aquellos sectores en los que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en los que se pretenda modificar la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de la figura de planeamiento correspondiente, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

8. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionalmente a cada uno de los ámbitos afectados.

Hay que entender que la segunda unidad entrega los terrenos al Ayuntamiento, como si de una ocupación directa se tratara, y que los aprovechamientos de estos, que están consignados en el propio POM, se materializan y harán efectivos con el desarrollo de la segunda unidad. Únicamente deberá poner a disposición del Ayuntamiento los terrenos necesarios para ejecutar dicho vial, el cual será ejecutado por la primera unidad si bien el costo se repercutirá entre los propietarios de las dos unidades afectadas.

En cualquier caso también se podrá desarrollar este vial compartido con la oportuna redelimitación de los ámbitos de forma que el vial en su totalidad se incluya en la primera unidad a desarrollar, entendiéndose que esta redelimitación no implica modificación del POM.

9. Los viales, las zonas verdes y las parcelas dotacionales de equipamiento de los presentes sectores deberán cumplir con la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que en cualquier actuación se deberá justificar el cumplimiento de la citada legislación en lo relativo a los distintos elementos de urbanización (viales, aceras, espacios libres, mobiliario, y señalización), tal y como se recoge en los artículos 1.1, 1.2 y 1.3 del anexo del citado Código. De igual forma se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

10. Con carácter general y particular, para cada uso, se deberá establecer la reserva de plazas de aparcamiento accesibles que debe realizarse de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, así como del artículo 15 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero. Se considera que una plaza es accesible cuando cumpla con el apartado 1.2.6 del anexo 1 del citado Código.

11. De igual forma en los viales, parcelas dotacionales y zonas verdes y plazas de aparcamiento se deberá cumplir la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero (BOE 11.03.2010) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

13. El POM establece el porcentaje correspondiente a las cargas que debe asumir cada sector de suelo urbanizable, el cual se efectúa proporcionalmente a los aprovechamientos de los mismos, buscando un equilibrio de beneficios y cargas, que la ley establece para garantizar un desarrollo armónico del planeamiento.

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 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. Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y evitar la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.

19. El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.

20. De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de los sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (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) modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo y por el RD 9/2008 de 11 de enero), modificado por el Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre (BOE 29.12.2016).

21. Los sectores de uso industrial deberán prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal.

22. Los sectores colindantes con el trazado ferroviario deberán presentar un estudio acústico de ruidos y vibraciones que ponga de manifiesto la magnitud real de tales impactos y permita evaluar las necesidades de implantar medios de inmisión, tanto de tipo constructivo como de barrera (pantallas acústicas). Las medidas a adoptar, al igual que el obligatorio cerramiento de tipo urbano que asegure el aislamiento del ámbito ferroviario, deberán incluirse como gastos de urbanización a cargo de las correspondientes actuaciones urbanizadoras. El citado cerramiento deberá ser conservado por el promotor de la actuación, agente urbanizador o titular de la instalación, siempre con la autorización previa de Adif.

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

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

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

2. En todos los sectores residenciales del núcleo de Oropesa se permiten usos comerciales, para lo que se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10% del total construido según la ordenanza, para un uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

3. En los sectores residenciales del núcleo de La Corchuela se permiten 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 15% del total construido según la ordenanza, para un uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial.

TÍTULO VII. REGULACION DEL SUELO RUSTICO¹

SECCION VII.1. CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

Artículo 120. Generalidades del suelo rústico (OE)

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

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

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser 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 POM, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental Preliminar.

Artículo 121. Categorías del suelo rústico (OE)

1. En el presente POM se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

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

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

- los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, como suelo de protección ambiental.
- los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, como suelo rústico de protección natural.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

3. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

4. El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad.

5. Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este POM lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Artículo 122. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).

¹ De acuerdo con el requerimiento de la Consejería de Fomento de 2016 en este Capítulo se mantiene el mismo régimen de usos que se recogía en el documento de 2014 que fue el revisado para la Memoria Ambiental.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con independencia de lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico los actos enumerados en los apartados 1º, 2º y 3º del punto 1 del artículo 54 TRLOTAU:

1º. En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

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

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

- a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.*
- b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.*

Con independencia de lo anterior se tendrá en cuenta el apartado g) del artículo 60, correspondiente con la calificación urbanística del suelo rústico de reserva:

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

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

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán realizarse los mismos actos enumerados en el apartado 1, de acuerdo con el artículo 61 TRLOTAU.

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

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

6. En función de lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, no podrán abrirse calicatas, efectuar sondeos ni hacerse labores mineras a una distancia menor de 40 metros de edificios, ferrocarriles, puentes o conducciones de agua. De igual forma y en función de lo establecido en el

artículo 4 del citado Real Decreto 2857/1978, la distancia de 40 metros desde los edificios es a contar desde sus muros exteriores, paredes o cercas que están unidas directamente a aquellos.

7. En función de lo establecido en el artículo 9 del RSRLOTAU, para el suelo rústico de reserva se establecen qué actos están prohibidos o excluidos y qué actos están permitidos en esta clase de suelo.

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

Artículo 123. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE)

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

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

Artículo 124. 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 s/observación 11	30.000	30.000	10	10	Más 5.000 Hab.
INDUSTRIAL s/observación 12	20.000	20.000	10	10	Menos 5.000 Hab.
TALLERES VEHICULOS	15.000	15.000	10	10	
USO COMERCIAL	20.000	20.000	2	2	
USO ARTESANAL	10.000	10.000	5	5	
HOTELERO MENOS 750 M2c	10.000	10.000	7,50	7,50	Observación 5
MAYOR 750 M2c	30.000	30.000	5	5	Más de 5.000 Hab.
	20.000	20.000	5	5	Menos de 5.000 Hab
TURISMO RURAL	10.000	10.000	10	10	Observación 9
CAMPAMENTOS	15.000	15.000	2	2	Observación 10
RECREATIVOS	15.000	15.000	5	5	Ocio/deporte
DOTACION EQUIPAMIENTO PRIVADO					Observación 6
	15.000	15.000	10	10	Observación 7
SUBESTACION <132 Kv					Observación 8
SUBESTACION >132 Kv	15.000	15.000			

m2: Metros cuadrado de superficie de terreno.
M2c: Metro cuadrado construido
Hab: Habitantes del municipio
Kv: Kilovoltios
SRR: suelo rústico de reserva.
SRNUP: suelo rústico no urbanizable de protección

Observaciones:

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

- 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 psicofactorias.

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

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

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

4. Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda. La superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda según lo estipulado por su legislación específica.

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

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

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

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

9. Turismo rural se refiere a los establecimientos regulados por el Decreto 93/2006 de 11 de julio de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural de Catilla-La Mancha, o que sean clasificados como tales en otra normativa autonómica vigente.

10. Se refiere a los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 247/1991 de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten clasificados en otra normativa autonómica vigente.

11. En municipios de más de 5.000 habitantes.

12 En municipios de menos de 5.000 habitantes.

2. De acuerdo con el apartado 3 del artículo 3 de 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:

- 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. 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.

4. De acuerdo con el apartado 1 del artículo 7 de la citada Orden, para las actividades extractivas y mineras, se establece una superficie mínima de 10.000 m². Además esta superficie será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación sectorial de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

5. Se entiende por fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes, cuenten entre ellas con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Así puede existir un aprisco o apartadero de ganadería que vincule varias fincas, o un almacén o silo de lana de ovejas. De igual forma las eras de los pueblos eran elementos comunes que atendían a diversas fincas, así como una almazara es un elemento común de un conjunto de fincas vinculadas que acuden a ella para poder transformar sus productos.

Este aspecto no se tendrá en cuenta a los efectos de justificar la superficie mínima que deban tener las fincas, según 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.

Artículo 125. 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. 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.

El conjunto de fincas se refiere a fincas en colindancia que pueden tener un mismo acceso o servidumbres de paso entre ellas. En este caso no se admitirán fincas separadas, salvo que sea por caminos o cauces a los efectos de justificar la superficie mínima que deban tener las fincas, según 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.

3. Se considerarán permitidas en este suelo 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 124 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 124 de estas normas urbanísticas en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos, y las ocupaciones máximas de las construcciones se refieren.

4. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero, tales como invernaderos, apriscos provisionales, y similares.

5. Las distancias mínimas para el emplazamiento de las explotaciones ganaderas con respecto a los núcleos de población, suelos urbanos y urbanizables, y que son:

- Distancia mínima para explotaciones porcinas: 1.000 metros
- Distancia mínima para explotaciones de otras especies: 750 metros.

6. Se entiende por fincas vinculadas aquellas que, aunque sean independientes, cuenten entre ellas con un elemento comunitario que las vincule entre sí. Así puede existir un aprisco o apartadero de ganadería que vincule varias fincas, o un almacén o silo de lana de ovejas. De igual forma las eras de los pueblos eran elementos comunes que atendían a diversas fincas, así como una almazara es un elemento común de un conjunto de fincas vinculadas que acuden a ella para poder transformar sus productos.

Este aspecto no se tendrá en cuenta a los efectos de justificar la superficie mínima que deban tener las fincas, según 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.

Artículo 126. 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 este suelo podrán autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU y en el RSRLLOTAU.

Con respecto a estos usos serán de la aplicación el artículo 124 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 RSRLLOTAU, 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 RSRLLOTAU, los usos terciarios son:

- *Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*
- *Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.*
- *Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.*

4. De acuerdo con el apartado 4.c) del artículo 11 RSRLLOTAU, los usos dotacionales de equipamiento son:

- *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*
- *Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.*
- *Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.*
- *Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.*
- *Elementos fijos pertenecientes al sistema de viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.*

- *Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.*
- *Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*
- *Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.*
- *Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.*

5. Con carácter general se permiten en este tipo de suelo los usos o actividades relacionados con la captación de energía solar en cualquiera de sus modalidades.

Artículo 127. 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 correspondientes, 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 124 de estas normas urbanísticas, en cuanto a las superficies mínimas de los terrenos afectados y de las ocupaciones máximas de las construcciones correspondientes.

Artículo 128. 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. 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.

El conjunto de fincas se refiere a fincas en colindancia que pueden tener un mismo acceso o servidumbres de paso entre ellas. En este caso no se admitirán fincas separadas, salvo que sea por caminos o cauces a los efectos de justificar la superficie mínima que deban tener las fincas, según 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.

3. Se considerarán permitidas en este suelo 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 124 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 en cualquier caso la construcción de una caseta de quince (15) m², con independencia del tamaño de la finca. A efectos de contabilizar las superficies reales de

regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

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

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

Artículo 129. Generalidades (OE)

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

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

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la Sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

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

Artículo 131. Actuaciones generales admisibles en suelo rústico de protección (OE).

1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo.

Dicha calificación se ha realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la TRLOTAU, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente el Decreto 73/90 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1.988 de 31 de mayo de Conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales, así como la vigente Ley de Evaluación Ambiental, el Reglamento y los Decretos que la desarrollan.

En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente la legislación sectorial de Protección del Medio Ambiente y concordantes.

2. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han clasificado varias zonas de especial protección debido a los valores ambientales propios del municipio que deben ser tenidos en cuenta, tal y como se recogen en el informe de Sostenibilidad Ambiental. Tales zonas corresponden con las siguientes valores corresponden con las que se detallan en el plano correspondiente y son las siguientes:

- a) Suelo rústico no urbanizable de Protección Natural (SRNUPN). Incluye todas las zonas recogidas en el apartado 1 del artículo 132 de estas normas, en función de la tramitación ambiental efectuada, y según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- b) Suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA). Incluye las zonas detalladas en la memoria informativa y según se ha establecido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- 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, así como los embalses existentes.
- 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 se detallan en el plano correspondiente.
- e) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUPC). Se encuentran dentro de este suelo las zonas afectadas por la carta arqueológica que se deban clasificar como tales por la protección de las mismas.
- f) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUPI). Se incluyen los viales correspondientes con las líneas férreas y las carreteras en sus distintos niveles, así como las líneas áreas de transporte de energía eléctrica, y las canalizaciones existentes.
- g) Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (SRNUPP). Se incluye en este tipo de suelo las zonas existentes en la ladera norte del Conjunto Monumental de Oropesa, con el fin de proteger las vistas de esta zona con respecto a dicho conjunto.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el presente capítulo para el suelo rústico de reserva siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial de cada categoría y que se detalla en los siguientes artículos de este mismo capítulo, siempre que sean compatibles con la conservación de las características y valores del régimen de especial protección. Deberán contar con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable (artículo 54.4 TRLOTAU)

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

5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, los actos previstos en el apartado 2 del artículo 37 del Reglamento de suelo rústico:

a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo

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

- a) Cualquier uso residencial que no tenga la consideración de unifamiliar ni aislado.
- b) Cualquier uso industrial, salvo el de primera transformación.
- c) Cualquier uso terciario, a excepción del turismo rural o de carácter aislado.
- d) Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos, y cualquier parcelación urbanística.
- e) Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.
- f) Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.
- g) Se permite la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, siempre que se justifique que los mismos no alteran la conservación de las características y valores del régimen de especial protección que sea de aplicación.
- h) Actividad minera de cualquier tipo, salvo el aprovechamiento de los recursos hidráulicos correspondientes.

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

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

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

10. Con carácter general se permiten en todos los suelos protegidos, salvo en los suelos de protección paisajística, 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.

11. De acuerdo con el apartado 2 del artículo 37 del RSRLLOTAU, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del citado reglamento, con la única excepción de los siguientes:

a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

De acuerdo con los apartados 3 y 4 del mismo artículo 3 del mismo artículo se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística:

- En la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.
- En la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:
 - a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.
 - b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.
 - c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.
 - d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín Oficial correspondiente.

12. Las actuaciones en suelo rústico de protección no podrán contravenir lo que establezcan los planes de gestión de los Espacios Natura 2000.

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

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de protección natural según ha establecido la Consejería competente en la materia, que aparecen marcados en el plano de ordenación estructural y que son los siguientes:

a) Espacios Naturales Protegidos.

- Reserva Fluvial de los Sotos del río Guadyerbas y arenales del baldío de Velada.

b) Zonas sensibles.

- Área crítica del Águila Imperial
- Área crítica de la Cigüeña Negra
- Área crítica del Águila Perdicera.

c) Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA)

- ES.0000089, Valle del Tietar y Embalses de Rosarito y Navalcán.
- ES.0000168, Llanuras de Oropesa, Lagartera y Calera y Chozas.

d) Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)

- ES.4250001, Sierra de San Vicente y Valles del Tietar y Alberche.
- ES.0000168, Llanuras de Oropesa, Lagartera y Calera y Chozas.

e) Refugios de fauna.

- Embalse de Rosarito.
- Embalse de Navalcán.
- Dehesón del Encinar.

f) Montes públicos.

- Dehesón del encinar (monte público nº56).
- Dehesa Boyal (monte público nº28).

g) Elementos geomorfológicos de protección y Hábitat de interés especial (Ley 9/99).

- Dehesón del Roble y Bosque del Rosarito. Hábitat de fresnedas-olmedas en la parcela 5018 del polígono 12, y parcela 9022 del polígono 12
- Dehesa del Verdugal. Hábitat de comunidades anfibias de humedales que se encuentra en tres zonas en la parcela 40 y en otra de la parcela 42, ambas en el polígono 40.
- Zona central. Hábitat de galerías fluviales fresnedas-olmedas en las parcelas 153 y 156 del polígono 7, y parte sur de esta zona a lo largo del arroyo de Sapo. Hábitat de comunidades anfibias en las charcas de las parcelas 28, 29 y 107 del polígono 4, y parcela 50 polígono 1.
- Zona situada al sur del casco urbano. Hábitat seminatural de dehesas (*pyro bourgaeanae-quercetum rotundifoliae*) en la mayor parte de la zona sur a partir de los polígonos 2 y 3.

- Dehesa de Horcajo. Hábitat seminatural de dehesas (*pyro bourgaeanae-quercetum rotundifoliae*) en toda esta zona.
- h) Hábitat de interés comunitario. Directiva 92/43 CEE.
- Zona del Dehesón del Roble y Bosque de Rosarito: Hábitat de majadales silicícolas (*Poa bulbosae-Trifolietum subterranei*).
 - Zona central: Hábitat de *Cirsio monspessulani-Holoschoenetum*.

2. Los usos permitidos y prohibidos en la Reserva Fluvial de los Sotos del Río Guadyervas y arenales del Baldío de Velada, son los que figuran en el Decreto 35/2002, de 12 de marzo de 2002 (DOCM 17.04.2002).

3. En el resto del suelo de protección natural los usos permitidos y prohibidos son los establecidos en el resto de apartados de este artículo.

4. En los Refugio de fauna del Embalse de Rosarito (declarado por Decreto 9/1996, de 22 de enero), del Embalse de Navalcán (declarado por Decreto 1211.996, de 22 de enero), y en el Dehesón del Encinar (declarado por Decreto 401/1994, de 17 de mayo), se debe proteger el hábitat para la avifauna exige asegurar en él la tranquilidad que las aves requieren para completar sus ciclos biológicos. De acuerdo con los citados Decreto se establecen las siguientes prohibiciones:

- Queda prohibido con carácter permanente el ejercicio de la caza. No obstante, en caso de que existan razones de tipo biológico, técnico o científico que aconsejen la captura o reducción de piezas cinegéticas, la Dirección General del Medio Ambiente Natural, podrá conceder la oportuna autorización fijando las condiciones aplicables, en cada caso.

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

6. Cualquier actuación derivada del POM que suponga afección los montes catalogados de utilidad pública, 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.

7. 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 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de Evaluación de Impacto Ambiental, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal de Castilla-La Mancha (modificada por la Ley 7/2009 de 17 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

Expresamente es de aplicación la siguiente normativa:

- Decreto 20/2017, de 28 de febrero, por el que se declaran como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) de la Red Natura 2000 en Castilla-La Mancha, 7 Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), se propone a la Comisión Europea la modificación de los límites de 10 Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), y se modifican los límites de 8 Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) (DOCM 06.03.2017).

- Orden 32/2017, de 28 de febrero, de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se aprueban los planes de gestión de 7 espacios de la Red Natura 2000 en Castilla-La Mancha (DOCM 06.03.2017)

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

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

- Usos vinculados al sector primario.
- Uso forestal y cinegético.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.
- Uso dotacional público o privado asociados al recurso natural objeto de la protección.
- Uso terciario vinculado al turismo rural.
- Viviendas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de la Orden de 31 de marzo de 2003, y, con carácter de excepcionalidad, las viviendas unifamiliares aisladas.
- Se permite el uso residencial en la rehabilitación de las construcciones existentes.

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.

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

- El resto de los usos residenciales
- Uso industrial, incluyendo la actividad extractiva.
- Uso terciario comercial o recreativo.

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

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a tres metros al alero ni cinco a la cumbre, y deberán tener carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas y de teja.
- Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán ser enaladas.
- 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.

12. 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 permitido residencial, 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:
 - Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).
 - Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
 - Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
 - Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
 - Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas.2008.

13. 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 cada zona.

14. 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.

Artículo 133. Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (OE).

1. En el presente Plan de Ordenación existe una zona clasificada con protección paisajística que corresponde con varias zonas existente en el municipio.

2. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería competente en materia de protección del Patrimonio a través de sus órganos correspondientes. En el suelo de protección paisajística calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

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

Se permite la rehabilitación, puesta en uso, reforma integral e incluso la sustitución de elementos estructurales, en edificaciones existentes, siempre y cuando no se altere su configuración arquitectónica, composición general exterior o volumetría, de los inmuebles con los siguientes usos:

- Uso Residencial.
- Uso terciario comercial o recreativo.

3. En este suelo de protección paisajística, se prohíben los siguientes usos:

- Uso industrial
- El uso de captación de energía solar en todas sus modalidades.

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

- Los usos agropecuarios serán los permitidos por la legislación específica.
- Las construcciones deberán responder únicamente a los usos permitidos en esta zona.
- Las nuevas construcciones no podrán tener una altura superior a tres metros y medio (3,50) al alero, ni de seis (6) metros a la cumbre.
- Las nuevas construcciones deberán tener el carácter de aisladas, no pudiendo tener tipología de construcciones pareadas o en hilera.

- Las construcciones no podrán formar núcleo de población.
- Para poder conceder cualquier autorización para construir se deberá aportar un fotomontaje de la misma integrada en el entorno, con el fin de poder valorar la adecuación de la misma a la protección visual de la zona, la cual deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio.
- Únicamente se permite la utilización de teja curva vieja.
- Las cubiertas de las construcciones agrícolas deberán ser a dos, tres o cuatro aguas y no podrán ser de fibrocemento ni de elementos reflectantes o de colores estridentes.
- Las fachadas de las construcciones deberán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán estar encaladas o enfoscadas en color ocre.
- Queda prohibida la urbanización con firmes rígidos en los caminos de acceso, que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.
- Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.
- Queda prohibida la colocación de paneles solares o elementos similares en la cubierta.

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

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

- Vereda de la Raya de las provincias y de Rosarito, con 20,89 metros de anchura.
- Vereda del camino Real de la Vera, con 20,89 metros de anchura.
- Cañada Real de Gallegos o de San Marcos, con 37,61 metros de anchura.
- Cordel de Oropesa, con 37,61 metros de anchura.
- Cañada Real de Arenas de San Pedro a Navalmodal de la Mata, también denominada Cañada Real Leonesa Occidental, con 75,22 metros de anchura.

2. Los límites establecidos en los planos de ordenación de este POM de las vías que carecen de deslinde, tienen carácter provisional hasta que se efectúe el deslinde en concreto de la vía pecuaria correspondiente. En el caso de vías pecuarias colindantes con sectores dicho deslinde se efectuará cuando se redacten los planes de desarrollo correspondientes.

3. En estas zonas será de aplicación la Ley 8/2003 de 20 de marzo de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM 08.04.2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

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.

Artículo 135. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).

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

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de Abril por el se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. (BOE 23.12.2009).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).
- Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, VI y VII de la Ley 29/1985 de Aguas (BOE 30.04.1986) y sus modificaciones.
- 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 Tajo (BOE 19.01.2016).

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

2. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen de acuerdo con el reseñado anteriormente.

3. En el suelo de protección ambiental de cauces clasificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos, que deberán contar con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable, según el artículo 54.4 TRLOTAU:

- Usos vinculados al sector primario
- Uso forestal y cinegético
- Uso terciario hotelero de carácter rural o vinculado al turismo rural.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.
- Uso residencial para vivienda unifamiliar aislada.
- Uso terciario recreativo de acampada o similar.

Se deberá tener en cuenta la limitación de usos establecida en el 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).

Se deberá tener en cuenta las observaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo del informe de 4 de febrero de 2019, cuyas consideraciones generales se encuentran recogidas en el apartado 1.10.6 de la memoria justificativa de este Plan de Ordenación Municipal.

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

- Uso residencial plurifamiliar o unifamiliar adosado.
- Uso industrial, salvo los aprovechamientos resultantes del dominio público.
- Uso terciario comercial.

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

- Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizaran dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones estimadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Hidráulico.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca. Para poder autorizar dicha obra deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar, debiendo incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido el artículo 4 del Reglamento del Dominio Hidráulico, referenciado tanto al estado actual como al proyectado, así como un estudio de avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por los 100 metros de anchura medidos a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, según establece la legislación de aguas y en particular el artículo 9 del Reglamento del Dominio Hidráulico.
- Para el caso de nuevas urbanizaciones, que se sitúen en la zona de policía, previamente a su autorización es necesario delimitar el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de la urbanización es o no inundables por las mismas. En este sentido se deberá aportar previamente, en la Confederación Hidrográfica de la correspondiente cuenca, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
- Las redes de saneamiento 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.

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

Por este motivo cualquier uso permitido en este suelo se 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:
 - Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).
 - Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
 - Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
 - Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
 - Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas.2008.

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

1. En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias zonas de especial protección cultural (SRNUPC) debido a los valores propios de carácter cultural, arqueológico preferentemente, existentes. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por el órgano competente en materia de protección del Patrimonio.

Polígono	Parcela
9	29
11	16, 18, 19, 20, 9009, 9010, 9016, 9017
11	3, 9004
12	5047, 9073
13	2, 3, 4, 6
1	28, 29, 30, 31

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

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

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

- Usos vinculados al sector primario, si bien no se permiten trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección, aspecto a determinar por la Consejería competente en materia de protección de Patrimonio.
 - Uso dotacional de carácter cultural.
 - Uso terciario hotelero y hostelero.
 - Uso residencial unifamiliar de carácter aislado.
 - Uso residencial vinculado a la rehabilitación de las construcciones existentes.
4. En el suelo de protección cultural calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:
- Uso industrial.
 - Uso terciario comercial o recreativo.
5. En estas zonas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.
6. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.
7. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha, debiéndose aplicar de forma preventiva en 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 137. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: 137.1. Viales (OE).

1. Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos, y caminos las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada.

Se realiza la reserva de suelo, con la clasificación de suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, en la zona de dominio público y de servidumbre de la carretera, siempre y cuando dichos terrenos no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. En aquellos casos en que dichos terrenos si formen parte de desarrollos previstos por el planeamiento, se califican como sistemas generales de infraestructuras. La zona comprendida entre la línea de edificación y la línea de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

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

a) Carreteras estatales.

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).
- Real Decreto-ley 11/2001, de 22 de junio (BOE 23.06.2001) que modifica el artículo 29.
- El artículo 74 de la Ley 14/2000 de 29 de diciembre (BOE 30.12.2000) que modifica los artículos 31.3 y 34.
- El artículo 10 del Real Decreto-ley 15/1999, de 1 de octubre (BOE 02.10.1999) que modifica el segundo párrafo del artículo 19.4.
- La disposición adicional 49, el artículo 121.1 y artículo 121.2 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre (BOE 31.12.1997) modifica el artículo 5, añade un párrafo al artículo 11.1 y modifica el párrafo 4 del artículo 21.4.
- Las disposiciones adicionales 22.2 y 22.1 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (BOE 31.12.1996) que modifica el artículo 19.4 y añade el artículo 21.4, respectivamente.
- La disposición adicional novena.1 de la Ley 42/1994, de 30 de diciembre (BOE 31.12.1994) que modifica el artículo 34.
- Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre (BOE 23.09.1994), modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre (BOE 10.01.1998), modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril (BOE 29.04.1999) y modificado por Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero (BOE 21.02.2001).
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE 24.01.1998).
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).

b) Carreteras autonómicas y provinciales.

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

3. En la actualidad el municipio lo atraviesa la autovía nacional A-5, Madrid-Extremadura, que discurre en el sentido este-oeste del municipio. Esta autovía, que responde también con la denominación E-90, ha modificado su anterior trazado para resolver la circunvalación de las dos poblaciones de Oropesa y Lagartera. Recientemente se ha ejecutado un nuevo enlace a la población a través de una gran rotonda en la carretera entre las dos poblaciones citadas anteriormente, desde la que se prevé una nueva circunvalación de la población de Oropesa por el oeste de la misma.

En las presentes carreteras será de aplicación la Ley de Carreteras del Estado, así como el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. En este se describen diversos aspectos que se deben tener en cuenta:

Artículo 21. Coordinación con el planeamiento urbanístico.

1. Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes más, no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Departamento, se entenderá su conformidad con el mismo (artículo 10.2).

Este informe tendrá carácter vinculante en aquellos aspectos que se refieran al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado.

2. Para determinar la incidencia de la construcción de carreteras o variantes sobre el planeamiento urbanístico vigente se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de este Reglamento.

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

Artículo 73. Zonas de protección.

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

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

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

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

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

Artículo 74. Delimitación.

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

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

Artículo 77. Delimitación.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 de este Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Artículo 82. Delimitación.

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

El artículo 84 del citado Reglamento se ha modificado como consecuencia del artículo 33. De la Ley 37/2015 que establece la zona de limitación a la edificabilidad:

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

Asimismo se debe tener presente la siguiente normativa relacionada con estas carreteras:

- Orden, de 16 de diciembre de 1997, del Ministerio de Fomento, por la que se aprueban los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE 24.01.1998), modificada por Orden Ministerial de 13 de septiembre de 2001 del Ministro de Fomento (BOE 26.09.2001), por Orden FOM/392/2006, de 14 de febrero, (BOE 18.02.2006) y por Orden FOM/1740/2006, de 24 de mayo (BOE 06.06.2006).
- Orden, de 27 de diciembre de 1999, del Ministerio de Fomento, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC "Trazado" de la Instrucción de Carreteras (BOE 02.02.2000), modificada por Orden de 13 de septiembre de 2001 del Ministro de Fomento (BOE 26.09.2001).
- Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.
- Recomendaciones para el Trazado de Enlaces.
- Recomendaciones para el Trazado de Intersecciones.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios necesarios para la reducción de ruidos provenientes de la carretera, determinando los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a las a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido, y en su caso de la normativa autonómica.

4. En las **carreteras autonómicas y provinciales** será de aplicación la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha (BOE 11.03.1991 y DOCM 02.02.1991) y sus modificaciones por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, y por la Disposición Final Primera de la Ley 2/2009 de 14 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo (DOCM 25.05.2009). Conforme al capítulo IV de la citada ley, a ambos lados de las carreteras se han de restringir, en las zonas definidas, determinadas obras y actividades.

Las carreteras de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha son:

Carretera	Categoría	Dominio público	Línea servidumbre	Línea edificación	Línea protección
CM-5150	Red Local	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros
CM-4100	Red Comarcal	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros
CM-5102	Red Comarcal	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros
Variante 4100	Red Comarcal	8 metros	25 metros	50 metros	30 metros
Travesía 4100	Red local	3 metros	8 metros	18 metros	30 metros

En estas carreteras se tendrán en cuenta las siguientes zonas de dominio público y de servidumbre, según los siguientes artículos de la citada ley de carreteras:

- Apartado 1 del artículo 23: *Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. En el caso de caminos serán de dominio público únicamente los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.*
- Apartado 1 del artículo 25: *La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*
- Apartado 1 del artículo 26: *La zona de protección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 30 en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*
- Apartado 1 del artículo 27: *A Ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en las carreteras de la red básica, y de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.*

- **Apartado 5 del artículo 27:** *Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento. Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.*

Las restricciones en las zonas de uso de las carreteras autonómicas y provinciales se encuentran definidas en los artículos 23.2, 23.3, 25.2, 25.3, 26.2, 26.3, 26.4, 27.1 y 27.5 de la Ley citada y se resumen en los siguientes:

a) En la zona de dominio público de la carretera:

2. En esta zona podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía.

3. La Administración titular de la vía sólo podrá autorizar obras o instalaciones cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público si no fuesen imprescindibles para el objeto pretendido.

b) En la zona de servidumbre de la carretera:

2. La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.

3. La Administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades relacionadas directamente con la construcción, conservación y gestión de la carretera.

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

2. La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso y las plantaciones arbóreas requerirán la autorización de Administración titular.

3. En las construcciones e instalaciones de la zona de protección podrán hacerse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no suponga aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

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

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

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

5. Los terrenos considerados como dominio público, así como sus zonas de servidumbre, deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, siempre y cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

Cuando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

De acuerdo con el apartado 3 del artículo 47 del Real Decreto 1/2015 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla-La Mancha:

3. Donde las zonas de dominio público, servidumbre y protección se superpongan, en función de que se midan desde un vial u otro, prevalece la condición de zona de dominio público sobre la de servidumbre, y la de ésta sobre la de protección, cualquiera que sea la vía o elemento determinante de la medida.

La línea de edificación ha de ser siempre interior a la zona de protección, de modo que, en todo caso, las actividades delante de la línea edificación estén sujetas a la autorización de la Administración titular de la carretera. En cumplimiento de lo anterior, se extenderá la zona de protección hasta la línea de edificación, cuando sea necesario.

e) La posible instalación de cerramientos se ajustará al apartado g) del artículo 81 del Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015). Las plantaciones se deberán ajustar a lo establecido en el artículo 82 del Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015),

f) La posible ejecución de instalaciones colindantes con la carretera (tendidos aéreos o similares, conducciones y cruces subterráneos) se ajustará a los artículos 83 y 84 del Reglamento de Carreteras (Decreto 1/2015), además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre detrás de la línea límite de edificación. Delante de esta línea no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas. En la zona de servidumbre se podrán autorizar excepcionalmente zonas pavimentadas para viales o aparcamiento.

g) Los accesos a carreteras de titularidad autonómica se regulan por los artículos 28.1, 29.1 y 29.2 de la Ley 9/90 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos:

Artículo 28

1. La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Artículo 29

1. La solicitud de acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberán acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obra. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

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

Asimismo se deberá tener en cuenta lo establecido en los artículos 66 y siguientes del Decreto 1/2015 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, indicándose que la administración autonómica podrá limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

Evidentemente las conexiones viarias a las carreteras serán a cargo de los futuros desarrollos, aspecto que se deberá valorar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora, adscribiéndose su financiación a los diferentes ámbitos.

Por tanto, se cumplirá lo siguiente:

- La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultará inadmisibile deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras.
- Corresponde a la administración titular de la carretera la autorización o denegación de la petición de accesos, su modificación, y su suspensión temporal o definitiva, así como la reordenación de los existentes. La fijación de los puntos de acceso se producirá sin que la administración haya de pagar por ello indemnización alguna.
- La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

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

- Accesos de carretera
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
- Plantaciones en zona de protección
- Construcción de vallado
- Obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley 9/90.

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

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

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

5. En la zona de la travesía se mantendrán los actuales criterios en lo referente a la línea de edificación, al tratarse de suelo urbano.

137.2. Caminos públicos (OE).

1. El Ayuntamiento deberá realizar un inventario de caminos públicos en el marco de una ordenanza municipal. No obstante existen diversos caminos que si se han podido identificar, por su uso habitual y reconocido y se han recogido en el POM, clasificándolos como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

2. Los caminos públicos del municipio se consideran bienes de dominio y uso público destinados al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada. Todos los caminos públicos del municipio quedan clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI).

3. Se establecen las siguientes características para los caminos públicos dentro del suelo rústico:

- La anchura de todos los caminos públicos es establece en un mínimo de seis (6) metros, si bien la futura ordenanza podrá verificar tal anchura en el momento de su redacción.
- Queda fijada a ambos lados del camino de dominio público la línea de edificación a una distancia de diez (10) metros, a contar desde el eje de los mismos.
- La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos.
- Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no haya establecido alineaciones por encontrarse en un suelo urbano o urbanizable, donde regirán las condiciones propias del régimen de este suelo.

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

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

137.3 Ferrocarriles (OE)

1. El término municipal de Oropesa y Corchuela cuenta con varias líneas de ferrocarril existentes y en proyecto que se han reseñado en la memoria este documento. Los suelos ocupados por las infraestructuras ferroviarias y las zonas de servicio ferroviario quedan calificados en el POM como Sistema General ferroviario, tal y como queda recogido en este POM.

2. A estas infraestructuras ferroviarias existentes le es de aplicación la legislación siguiente:

- 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 citada (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 810/2007 de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General (BOE 07.07.2007).

3. Para las actuaciones a realizar en el municipio se han de cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, en los artículos 12 y siguientes, en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y zona límite de edificación, y que se regulan también en los artículos 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre de 2004.

A los efectos anteriores, se observará lo establecido en el artículo 13 de la Ley 38/2015 que define la zona de dominio público:

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

2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurre dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

El artículo 14 de la misma ley define la zona de protección:

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

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

El artículo 15 de la misma ley define el límite de la edificación:

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria 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 edificaciones existentes en el momento de la

entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

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

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

4. Los posibles cruces con el ferrocarril, cuya ejecución prevé este plan para un futuro, de redes de saneamiento abastecimiento de agua, electricidad o alumbrado deberán realizarse soterrados a cotas de profundidad adecuadas y mediante un cajón hincado o perforación horizontal, en vaina de protección de acero y con las debidas llaves de corte o seccionadores, cuando proceda, siempre instalados fuera del dominio público ferroviario y los límites de propiedad de Adif.

Las conducciones formando paralelismo habrán de conducirse fuera de la zona de dominio público, por la zona de protección y lo más alejado posible de las vías.

En el caso de pretender una reclasificación de suelo en la zona de afección ferroviaria, es preceptiva la eliminación previa de todos los pasos a nivel que pudieran existir construyendo en su lugar pasos alternativos a distinto nivel.

Los cruces aéreos de líneas eléctricas que se puedan prever, deberán cumplir gálibos verticales admitidos, guardando gálibos horizontales entre los postes y la arista de la explanación ferroviaria, no inferiores a vez y media su altura.

No son admisibles los paralelismos de conducción eléctrica en traza aérea, dentro de la línea límite de edificación, debiéndose ubicar a más de 50 metros de la arista de la plataforma del ferrocarril, línea situada en la arista de la cuneta, en un perfil normal de vía, o a 3 metros del carril en terrenos llanos sin cuneta, como norma de referencia.

Con carácter previo a cualquier actuación en estas zonas se deberá contar con autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

5. El artículo 16 de la Ley 38/2015 establece asimismo diversas limitaciones en las zonas de dominio público y protección:

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias...

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

Asimismo en el informe emitido por Administrador de Infraestructuras Ferroviarias se aconseja que por motivos de seguridad y para disminuir el riesgo de incendios, se utilicen especies de baja combustibilidad y que los árboles se distribuyan lo más alejados de la vía.

Durante las obras que se realicen en zonas colindantes con el ferrocarril pueden producirse actuaciones que den lugar a la generación de polvo, que al disminuir la visibilidad puede afectar de manera negativa a la seguridad en la circulación de los trenes, por lo que se recomienda tomar las medidas oportunas para reducir la emisión de polvo y partículas en suspensión, especialmente en días de fuertes vientos.

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

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

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

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

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

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

9. En las parcelas adyacentes a la línea ferroviaria se deberá tener en cuenta el cumplimiento del Real decreto 1367/2007 de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, de forma que no puedan verse condicionadas las circulaciones ferroviarias, tanto en periodo diurno como nocturno.

En relación con lo anterior, la transformación urbanística de los suelos en ámbitos de afección ferroviaria requerirá la construcción de un cerramiento tipo-urbano a lo largo de toda la línea de contacto con el ferrocarril y la adecuada conservación del mismo que debe ser soportado o cuanta y cargo del promotor, así como la eliminación de pasos a nivel existentes y construcción de paso alternativos a distinto nivel. Por tanto, previamente a cualquier actuación en las zonas de afección ferroviaria, el promotor deberá contar con autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Artículo 138. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE).

1. A los efectos de este POM no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para

el resto de las líneas de alta tensión se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3 del Reglamento de líneas aéreas eléctricas de alta tensión, aprobado por el Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre.

2. En el término municipal existen las siguientes líneas eléctricas aéreas de alta tensión:

- Línea 400 Kv D/C, Almaraz-Villaviciosa 1 y 2.
- Línea 400 Kv D/C, Arañuelo-Morata 1 y 2.
- Línea 400 Kv D/C, Arañuelo-Valdecaballeros 1 y 2.
- Línea 220 Kv D/C, Almaraz-Talavera y Almaraz-Torrijos.

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

- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008 por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en línea eléctricas de alta tensión y sus instalaciones complementarias ITC-LAT.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Disposición adicional duodécima de la Ley 13/2003 de 23 de mayo de Infraestructuras del Sector Energético, (BOE 24.05.2003), reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

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

- No podrán instalarse líneas aéreas de alta tensión ni imponerse servidumbres de paso en las parcelas de superficie inferior a 10.000 m² y con uso residencial, y en los terrenos de superficie inferior a 5.000 m² y con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial o dotacional cualquiera que sea su superficie.
- Las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, ferrocarriles y arbolado deberán ajustarse al Real Decreto 223/2008, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión, y en especial en la instrucción técnica complementaria ITC-LAT-07.
- En este sentido no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados: $D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el}$ en metros, con un mínimo de 5 metros, y en la que D_{el} se obtiene de la siguiente tabla en función de la tensión más elevada de la línea:

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

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

- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se situarán a una distancia de la arista exterior de la calzada superior a vez y media su altura, y siempre por detrás de la línea de edificación.

Artículo 139. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).

1. Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento o drenaje. En estos suelos será de aplicación la normativa sectorial siguiente:

- Real Decreto Ley 1/2001 de 13 de Abril por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas (BOE 24.07.2001).
- Modificación de la Ley 1/2001 por Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes 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 C-La Mancha (DOCM 8.07. 2002).

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

2. En este suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se justifique el cumplimiento de la legislación específica citada:

- Usos vinculados al sector primario, si bien no se permite trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.
- Uso forestal y cinegético.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada.
- Uso dotacional público o privado.

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

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

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

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

Artículo 140. Suelo rústico no urbanizable de protección estructural (OE).

1. De acuerdo con la documentación existente se han clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección estructural:

- Zona regable del embalse de Rosarito (Miramontes) con declaración de interés general por Decreto de 7 de septiembre de 1951 (BOE 09.09.1951). El plan de transformación de esta zona fue aprobado por Decreto de 7 de septiembre de 1954 (BOE 10.11.1954), y abarca las siguientes parcelas:
 - Parcelas desde la 1 a las 68 del polígono 12.
 - Parcelas desde la 5001 a la 5009 del polígono 12.
 - Parcelas desde la 5014 a la 5018 del polígono 12.
- Zona regable de la margen derecha. Esta zona ocupa 281,9206 hectáreas en el término municipal de El Carpio de Tajo.
- Zona de derechos mineros de la sección A y B grafiados en los planos de ordenación estructural OE.01.16 y OE.01.18.

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

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

- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 73/1.990 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 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).
- Real Decreto Legislativo 182001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio de 2001).
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del Ciclo integral del agua en CLM (DOCM 08.07. 2002).
- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre (DOCM 02.01.1991).
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado (BOE 30.09.2015).

4. En el suelo de protección estructural calificado en el presente POM, no se prohíbe ningún uso, debiendo cumplirse el resto de las determinaciones de este artículo, y siempre que estén autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo para las zonas regables, o por la Consejería competente en materia de minas para las zonas con derechos mineros.

5. En estos suelos de protección estructural del presente POM, se prohíben los usos que sean incompatibles con el objeto de protección.

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

- Las construcciones no podrán tener una altura superior a seis metros al alero ni diez (10) a la cumbre, y deberán tener carácter de aisladas.
- Las cubiertas de las construcciones deberán ser a dos aguas.
- Las fachadas de las construcciones podrán ser de piedra, mampostería, ladrillo de era, o madera y podrán estar encaladas.
- Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe el asfaltado en los caminos interiores.
- Se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos. Las nuevas plantaciones deberán ser con especies autóctonas.

Artículo 141. Procedimiento de autorización de usos y actividades en el suelo rústico de reserva (OE).

Con independencia del cumplimiento de las determinaciones citadas en los anteriores artículos, en el presente suelo rústico de reserva será de aplicación la sección IX.3 de las presentes normas urbanísticas.

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

Artículo 142. La unidad mínima de cultivo (OE).

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

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

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

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

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

Artículo 143. Definición 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 edificaciones donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En el sentido de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 10.b) del Reglamento de suelo rústico, se entiende por núcleo de población:

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

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

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

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

2. Para ello y al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, la división, segregación o parcelación se ajustará a lo establecido en el artículo 91.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 35 del Reglamento de Suelo rústico, que dice lo siguiente:

1. De conformidad con el artículo 91.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a. Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, conforme a lo dispuesto en la letra b del artículo 10 de este Reglamento.

b. Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11: vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada. (D 177/2010).

2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos siguientes:

1º) En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11, dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

2º) En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11, la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3º) En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.

3. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

3. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 54.3 del TRLOTAU, que establece lo siguiente:

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

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

Artículo 145. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico (OE).

1. De acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución y en aplicación del artículo 9.g) del Reglamento de Suelo Rústico en el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico, será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa establecida en la letra b) del apartado 1 del artículo 10 y apartado 7 del artículo 64 del TRLOTAU, así como en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

En este sentido se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.
- La consulta previa, con independencia de ajustarse a los artículos mencionados anteriormente, deberá justificar los siguientes aspectos básicos:
 - Mantenimiento del modelo territorial previsto en el POM, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto.
 - Mantenimiento del programa de desarrollo previsto en el POM.

2. En la solicitud de consulta previa, de acuerdo con el artículo 36.2. RSRLOTAU, deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

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

- b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.*
- c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.*
- d) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.*
- e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.*
- f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, de acuerdo con el artículo 36.3 del RSRLTAU, al menos, los siguientes informes:

- a) De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*
- b) De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.*
- c) De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.*

4. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Previamente a dicha resolución plenaria se deberá haber producido la correspondiente información pública de acuerdo con el artículo 36.4 RSRLTAU.

5. En el caso de resolución favorable, de acuerdo con el artículo 36.4 del RSRLTAU, ésta deberá:
- a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*
 - b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.*

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

Artículo 146. Los Proyectos de Urbanización (OE).

1. Son los proyectos definidos en el artículo 111 TRLOTAU, y que se desarrollan el artículo 98 y siguientes del RPLOTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente POM o de los planes que lo desarrollen.

2. Pueden ser de los siguientes tipos a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

- a) Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.
- b) Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

3. Como norma general las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, y nunca en las unidades exteriores del casco urbano, se realizarán como proyectos de obra ordinaria (POPO) y proyectos de urbanización simplificados.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios interesados en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de las unidades de actuación. En el caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, aquél podrá proceder a la obtención del mismo a través de los mecanismos de gestión establecidos en el TRLOTAU.

4. Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el POM, y en los sectores de suelo urbanizable, deberán realizarse a través del procedimiento establecido en el TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del POM

5. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones del presente POM, ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

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).

146.1. Costes de las obras de urbanización en una actuación urbanizadora (OE)

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

2. Los gastos asumibles en la urbanización de una unidad de actuación serán los siguientes:

- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

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

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

146.2. Contenido mínimo de los proyectos de urbanización (OE)

1. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para una zona o unidad de actuación, o en el sector correspondiente, en cumplimiento del presente POM o de los planes que lo desarrollen. Contendrá, de acuerdo con el artículo 100 RPLOTAU los aspectos siguientes:

- a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el POM o en el Plan de desarrollo correspondiente.

- h) Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.
- i) Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

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

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

1. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustara a lo dispuesto en el artículo 111 de TRLOTAU, y los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

Las dimensiones y características básicas de calidad de los mismos se establecen en los artículos siguientes de las presentes normas.

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:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de precios descompuestos.
- f) Presupuesto.
- g) Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.
- h) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos competentes. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud.

Los proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de las personas discapacidad o personas con movilidad reducida o en situación de limitación, debiendo cumplir expresamente la normativa sectorial correspondiente indicada en el artículo 162 de estas normas.

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

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

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

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

a) El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad 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 - 9,00
Calle colectora	9,00 - 12,00
Calle principal	12,00 - 15,00
Calle industrial	15,00 - 18,00

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

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

c) Las calles rodadas en zonas residenciales de nueva apertura deberán tener un ancho mínimo de diez (10) metros de ancho, divididas en dos aceras y una calzada. Estas calles deberán ejecutarse en todas las nuevas unidades de actuación y en los sectores de suelo urbanizable programado. El ancho definitivo deberá justificarse en función del cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento establecidas en el RPLOTAU y en materia de accesibilidad.

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

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

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

Vías públicas rodadas en zona residencial		
Tipo de elemento	Metros	Observaciones
Vías acceso a parcelas	10,00-12,00	Calzada entre 6,00 y 8,00 metros
Vías de distribución	12,00-15,00	Calzada entre 8,00 y 12,00 metros
Vías principales	14,00-18,00	Y sobre caminos existentes
Acera mínima	1,80	Según Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, libre de paso

b) Vías Públicas rodadas en zona industrial.

Vías públicas rodadas en zona industrial		
tipo de elemento	metros	observaciones
Vías acceso a parcelas	12,00	Calzada mínima de 8,00 metros.
Vías principales	18,00	Y sobre caminos existentes
Acera mínima	2,00	
Chaflanes	3,00	En calles de más de 14,00 metros de anchura

c) Vías públicas peatonales.

Se establece un ancho mínimo en estas vías de cuatro (4,00) metros de ancho.

Artículo 149. Condiciones de diseño y ejecución de las obras de pavimentación (OD)

149.1. Condiciones generales

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 la normativa correspondiente.
- 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 (libre de paso), estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m³) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.
- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de *cuatro pastillas*, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

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

7. Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg./cm² cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m³ no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m³ no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

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

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

149.2. Condiciones específicas para el conjunto monumental de Oropesa

Las calidades anteriores estarán condicionadas a los acabados específicos a realizar en el conjunto monumental de Oropesa. Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

- Se tenderá a suprimir los acabados de aglomerado asfáltico, pudiéndose emplear materiales de piedra en todos sus formatos y sin pulimentar.
- Asimismo se permite el adoquinado en material prefabricado en tonos grises y sin pulimentar.
- Se tenderá a mantener el encintado de granito paralelo a las fachadas.
- Se aconseja mantener la misma cota en las aceras y en la calzada, pudiéndose diferenciar, en caso necesario, con un cambio de pavimentos o aparejo de los mismos.
- Se tenderá a homogenizar las tapas de los distintos registros de las redes de infraestructuras.

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

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

- Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.
- En desarrollos industriales se preverá un mínimo de 20 m³ por hectárea neta de uso industrial y día, si bien tal dotación se podrá reducir cuando se justifique en el caso de actuaciones logísticas o de conjuntos similares, hasta 3 m³ por hectárea.
- Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir el Código Técnico de la Edificación.
- 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 151. Diseño y ejecución de las obras de saneamiento y depuración de aguas (OD)

Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta inferior a 15 viviendas por hectáreas, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red de saneamiento, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: entre 0,50 y 3,00 metros por segundo.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 metros.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.

1. Los proyectos de la red de aguas residuales estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El cálculo de la red se efectuará considerando el 80% del caudal previsto para la red de abastecimiento de agua.
- Para las aguas pluviales se considerará como mínimo 30 litros/seg./hab.
- La velocidad de agua a sección llena estará entre medio (1/2) y tres (3,00) metros por segundo.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de cincuenta (50) metros.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de sesenta (60) centímetros de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- La sección mínima de las aguas fecales o pluviales será de cincuenta (50) centímetros y la profundidad mínima será de ciento cincuenta (150) centímetros.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres de uso público.
- Cuando la red tenga una pendiente inferior al 1,50% se deberán colocar cámaras de descarga en la cabecera de la red.
- Las cámaras de descarga automática deberán tener como mínimo una capacidad de medio (1/2) metro cúbico para tuberías alcantarillas de treinta (30) centímetros de diámetro, y de un metro cúbico para el resto.
- Todas las acometidas verterán sus aguas a pozos de registro de los colectores generales.
- Se debe evitar el desvío del drenaje natural del terreno por las obras de urbanización, justificando y dimensionando las obras de drenaje tanto superficial como subterráneo que sean necesarias para evitar la erosión del terreno e inundaciones.

2. Las aguas fecales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse de la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En la red de aguas de saneamiento se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano o urbanizable.

3. Los colectores de las redes de saneamiento serán de sección tubular de hormigón centrifugado de carga mínima 90 KN/m².

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

4. Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general.

5. Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

6. Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo, de un pie de espesor bruñidos interiormente con mortero de cemento, o prefabricados de hormigón.
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

7. Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

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

9. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

b) Anexos de la Memoria.

- Características del Proyecto, de origen técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

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

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrónico de baja Tensión (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto) en función de la previsión de cargas para los edificios fijadas en la Instrucción ITC.BT.10. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

A falta de otra reglamentación que sea de obligado cumplimiento relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones se aplicarán los coeficientes que se establecen en la Norma Tecnológica correspondiente.

Las redes de distribución de energía eléctrica en todo el ámbito del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización, serán subterráneas. En las urbanizaciones que no satisfarán esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido.

Los centros de transformación deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la Compañía Suministradora de Energía que no se opongan a lo aquí establecido.¹ Se deberá prever en el Proyecto de Urbanización, en su caso, las redes de media y de baja tensión necesarias para abastecer a la totalidad de los terrenos necesarios.

2. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al terreno.
- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.
- Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

- Planta general de la red de media tensión. Se detallarán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.
- Planta general de la red de baja tensión. Donde se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.
- Detalles de la red de media tensión. Se detallarán las cajas terminales y de empalme y los tipos de zanjas de la red subterránea. En caso necesario se detallarán los tipos de apoyo y crucetas en los tramos aéreos.
- Detalles de la red de baja tensión. Donde figurarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida.
- Detalles de los centros de transformación. Donde se detallarán los centros de transformación, especificando sus dimensiones, la cimentación, soleras, muros, tabiques, cubiertas y el resto de elementos necesarios para su definición.
- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se detallará la sección tipo de la zanja de energía eléctrica, indicándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos.

d) Presupuesto.

- Mediciones.
- Presupuesto general.

3. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto), y en las Instrucciones Técnicas correspondientes, efectuando la previsión de las potencias de vigente

previando las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas, usos terciarios y dotaciones.

En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales:

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente simultaneidad	1,00	0,95	0,85	0,80	0,80	0,75	0,70

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coeficiente simultaneidad	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90

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

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

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

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

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

Las paredes están fabricadas también de hormigón armado con mallazo de acero y vibrado. Los acoplamientos entre sí se realizan por medio de tornillos, pudiéndose desmontar cuando convenga. Los marcos de puertas y rejillas de ventilación son de chapa galvanizada unidos al mallazo. La terminación exterior es de revoco de pintura o de canto rodado visto. Los suelos y techos son también de hormigón vibrado de gran resistencia mecánica, la celda del transformador, para soportar la máquina, tiene un bastidor de chapa galvanizada plegada, al que se suelda el mallazo.

Se tomarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del centro. Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres (3) metros de la puerta de entrada y separados más de tres (3) m. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) mm². El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

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

Artículo 153. Diseño y ejecución de las obras del alumbrado público (OD)

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia; y larga vida y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como *adecuadas para conductores* y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a dos (2) metros, excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes, así como aquellas existentes en los Municipios en que se hallan enclavadas.

2. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.
- Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.
- Niveles de alumbrado adoptados.
- Explotación y conservación de las obras.

b) Anexos a la Memoria.

- Características del proyecto de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

c) Planos.

- Plano general de la red de alumbrado público.- Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se grafiarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000, en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.
- Detalles de la red de alumbrado.- Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

3. Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002 de 2 agosto 2002.
- Instrucciones complementarias del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Normas de la Compañía suministradora de electricidad.

- Norma sobre la disminución del Consumo de Energía Eléctrica en las Instalaciones de Alumbrado Público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).
- Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.
- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.
- Norma Tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978. Instalaciones de Electricidad, Alumbrado Exterior, y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.
- Normas sobre Alumbrado de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).

4. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a seis metros. En las calles de mayor anchura se deberán instalar báculos.

En el casco antiguo tanto las farolas como las citadas palomillas deberán ser de hierro fundido, según el modelo que homologue el Ayuntamiento.

5. 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.

6. En el resto del suelo urbano se podrá emplear otro tipo y modelo de báculo a emplear de acuerdo con el nivel de iluminación, ancho de calle y situación de la vía pública.

Estas columnas o báculos, que se instalen en el exterior del casco histórico podrán ser de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres (3) milímetros y de ocho (8) milímetros en la base. La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros; entre seis y siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho; y de nueve (9,00) metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.

7. Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20, 324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UNE-20, 314).

El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión o mercurio.

Siempre se utilizarán lámparas de descarga, vapor de mercurio en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión en los viales, ya sean para tráfico rodado o peatonal.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20.152, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: Marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

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

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

Altura m	Dado cimen. m	Longitud pernios m	Diametro pernios "	Huecos placa mm
4 - 5	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
7	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40
9	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40

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

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

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm².

10. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) mm², de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

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

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) mm² de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado. Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) mm² de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

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

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

11. Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo. El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

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

- Conmutadores.
- Contadores de accionamiento electromagnético.
- Relés auxiliares.
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico.
- Interruptores automáticos.

- Termostato.
- Puntos de luz.
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.
- Fusibles de protección.

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

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

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

Categoría	Luminancia Cd/m ²	Luminancia Lux
Peatonal	1,00	20
Tráfico-peatonal	1,00	20
Tráfico-rápido	2,00	30

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

1. Se deberá cumplir con la siguiente normativa

a) De ámbito nacional:

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, 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. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán seguir las normas particulares de las compañías suministradoras de estos servicios en cuanto a las determinaciones de su competencia, siempre que no se opongan a los artículos de esta ordenanza.

5. 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.

6. 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 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.

7. 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.

8. Las redes de telecomunicaciones en cualquier ámbito clasificado como suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada deberán ser subterráneas. Dentro del suelo urbano las compañías suministradoras de energía deberán establecer un plan o programa de actuación para la eliminación del cableado aéreo existente. Dentro del suelo urbanizable los urbanizadores de los diversos sectores deberán efectuar a su cargo, o al de los propietarios del suelo, la eliminación del cableado aéreo existente, que se deberá recoger en el proyecto de urbanización que desarrolle el planeamiento correspondiente.

Queda prohibida la colocación de cableado de cualquier servicio de telecomunicaciones en cualquier inmueble que se encuentre declarado Bien de Interés Cultural o se encuentre catalogado en cualquiera de los niveles establecidos en el planeamiento vigente.

9. La separación entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductor de otros servicios, deberá tener como mínimo lo siguiente:

- Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) centímetros con línea de alta tensión y veinte (20) centímetros con línea de baja tensión.
- Con tuberías de otro servicio, tales como agua o gas, treinta (30) centímetros como mínimo.
- Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) centímetros entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.
- La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.
- Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.
- Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

10. 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 fórmula:
 - $D = 3,30 + V/150$ 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 fórmula:
 - $D = 1,50 + V/150$ en metros, no menor a 2 metros.

siendo V la tensión de la línea en KV

- Las redes de telefonía se realizarán de acuerdo con las indicaciones de la compañía suministradora.
- En los teleféricos se cuidará especialmente, el exterior de las estaciones para armonizarlas con el paisaje donde están instaladas, según el Reglamento Especial de Telefonía Terrestre.
- El tendido de líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de veinticinco (25) metros desde sus ejes.

11. El proyecto de telecomunicaciones deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
 - Situación actual y solución adoptada.
 - Tipo de materiales y obras previstos en el proyecto.
 - Justificación de las conexiones necesarias.
 - Justificación del cumplimiento de la legislación sectorial.
- Anejos de la memoria. Como mínimo se desarrollarán los siguientes anejos:
 - Características de proyecto de orden técnico y económico.
 - Cálculos justificativos de las redes previstas.
 - Cálculos resistentes de los principales elementos constructivos de obra civil.
 - Características de las protecciones.
 - Copia de las fichas correspondientes a la homologación de los elementos a ubicar en la vía pública.
- Planos de distribución y de detalles.
- Planta general de las redes de telecomunicaciones. El plano deberá tener los límites del sector o ámbito, calles, parcelas, y edificaciones existentes o previstas, y los principales puntos de consumo.
- Detalles de la red de telecomunicaciones. Se indicarán las arquetas y cajas terminales y de conexión, los tipos de zanjas de la red subterránea, y en su caso, en los tramos aéreos. Se completará con cuantos detalles sean precisos para definir perfectamente la red de telecomunicaciones.
- Sección tipo de canalizaciones de telecomunicaciones. Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los tubos previstos y del cableado, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios cerramientos con el fin de localizar exactamente su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.
- Mediciones y presupuesto.

Artículo 155. Diseño y ejecución de las obras de ajardinamiento, plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes y mobiliario urbano (OD).

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se deberán detallar las plantaciones a introducir en todos los suelos clasificados como zonas verdes. Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.

Se deberá garantizar el sistema de riego de todas las plantaciones a efectuar.

2. Se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.
- Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
- Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.

b) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de explanación, pavimentación, alcantarillado y distribución de agua.

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

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

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 veinte por ciento de pendiente se contabilizará su superficie al 80% de la misma.
- Ninguna zona verde podrá estar afectada por un acceso rodado, en el caso de existencia de un paso la superficie ocupada no se contabilizará como zona verde.

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

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

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. 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., cuando las zonas verdes sean superiores a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

6. Los espacios libres deberán contar con red de riego, fuente de agua potable y alumbrado público de acuerdo con el nivel señalado para las zonas peatonales.

7. El ajardinamiento a ejecutar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a los artículos 7, 14 y 18 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

8. El mobiliario urbano a colocar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a capítulo VIII de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

9. Los elementos de mobiliario urbano a emplear en las nuevas actuaciones deberán estar homologado por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una ordenanza municipal al respecto que establezca las características básicas de los mismos en función del emplazamiento, y el procedimiento de homologación de dicho elementos.

Artículo 156. Diseño y ejecución de las obras de señalización (OD).

1. Se deberá detallar la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal. Esta deberá describir la señalización correspondiente con:

- Señalización viaria adaptada al código de circulación, indicando las señales verticales y horizontales, y en su caso la semaforización de los viales.
- Señalización de policía y nomenclatura de las calles.

2. Se deberán reseñar dentro los siguientes documentos:

a) Memoria.

- Descripción de los elementos de señalización.

b) Planos.

- Estado actual del terreno. Se detallará el estado del terreno tras las obras de pavimentación.
- Planta general de viales, caminos, paseos y construcciones. Donde se reflejarán los paseos y las distintas construcciones.
- Plano de planta de señalización. Donde se detallará la señalización a ubicar.

d) Presupuesto.

- Mediciones y presupuesto general.

3. La señalización a colocar en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 157. Diseño y ejecución de la recogida de basuras (OD).

1. Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras a realizar de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, que deberá acomodarse a lo marcado en el plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente (Real Decreto 70/1999 de 25 de mayo).

2. La colocación de estos elementos en las vías y espacios libres públicos se deberá ajustarse al anexo 1 del vigente Código de Accesibilidad, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 158. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. (OD).

1. El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones Generales.

- Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.
- Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.
- Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra.

- Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.
- Equipo, maquinaria y materiales.
- Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.
- Obras defectuosas o mal ejecutadas.
- Abono de la obra ejecutada, medición y valoración.
- Abono de las obras y abonos a cuenta.
- Modificación o resolución del contrato.
- Recepción provisional y definitiva.
- Medición general y liquidación.

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

Artículo 159. Control de calidad (OD).

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir en su presupuesto un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las pruebas que garanticen la calidad de la obra ejecutada, aconsejándose las siguientes:

- Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, ÍNDICE CBR.
- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atm. De la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
- Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
- Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

Artículo 160. Recepción de las obras de urbanización (OD)

Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar los siguientes documentos:

- Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- Informe de las empresas especializadas que certifiquen los ensayos arriba enumerados.
- Dictámenes de la Consejería de Industria relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.

Artículo 161. Mantenimiento de las obras de urbanización. Las entidades urbanísticas colaboradoras (OE)

1. De acuerdo con el artículo 135 TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber de conservación y mantenimiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo 136 de la TRLOTAU en el caso de detectarse deficiencias en aquellas.

3. Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada (o se encomiende en función de lo marcado en este artículo y de la TRLOTAU) a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

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

5. Las obras y los servicios de las urbanizaciones exteriores cuya conservación se encuentre encomendada a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen. No obstante el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de aquellas, cuando expresamente lo determine, en las unidades que el nuevo viario que se crea sea considerado fundamental y prioritario para el funcionamiento del conjunto urbano.

SECCION VIII.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Artículo 162. Normativa de aplicación (OE)

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de la siguiente normativa:

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997 de 2 de diciembre por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido Ley General de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 7/2014, de 13 de noviembre, de Garantía de los Derechos de las Personas con Discapacidad en Castilla-La Mancha (DOCM 02.12.2014).
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

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.

3. De acuerdo con el apartado 4 del artículo 24 del 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):

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Las superficies anteriores no computarán a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- En la zona del casco antiguo se deberá justificar su implantación desde el punto de vista estético.
- Su implantación no podrá impedir el paso de vehículos de emergencia, ni las anchuras mínimas establecidas en la Orden VIV/561/2010.

Artículo 163. Verificación de cumplimiento de determinaciones de accesibilidad (OE)

1. En la aprobación de los proyectos de urbanización se deberán contener las determinaciones necesarias para que se pueda comprobar el ajuste de los mismos a la normativa en materia de accesibilidad vigente. Las distintas administraciones que tengan que informar sobre la aprobación de dicho proyecto deberán verificar el cumplimiento de dichas determinaciones de accesibilidad.

3. En las concesiones de licencias o autorizaciones de edificación y actividades se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la normativa en materia de accesibilidad citada en estas normas.

Artículo 164. Programa municipal de mejora de la accesibilidad (OD)

Tras la aprobación del presente POM, 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 el casco urbano.

En dicho programa se deberá establecer el orden de prioridades y los plazos necesarios para poder llevarlo a cabo con el fin de poder adecuar de una forma progresiva los distintos espacios públicos y vías urbanas.

SECCION VIII.6. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

Artículo 165. Generalidades (OE)

Para el desarrollo del presente POM se deberán tener presentes las consideraciones establecidas en el Informe de Sostenibilidad y en la Memoria Ambiental, de acuerdo con la Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

Consideraciones del Documento de Referencia.

Como consecuencia del documento de inicio del POM el órgano ambiental ha establecido una serie de sugerencias que se han incluido en el documento del POM de cara a la clasificación de los distintos tipos de suelo, en función de las áreas a proteger. Asimismo este documento ha establecido otras consideraciones que son las siguientes:

- 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.

Consideraciones al Informe de Sostenibilidad Ambiental

Como consecuencia del requerimiento del órgano ambiental al ISA aportado se han establecido una serie de modificaciones en el POM de cara a la clasificación de los distintos tipos de suelo, en función de las áreas a proteger:

- Supresión del sector 16B, clasificado como urbanizable en las anteriores NNSS.
- Inclusión de un suelo rústico de protección natural al sur del casco urbano de Oropesa.
- Definición de las determinaciones en los caminos públicos.
- Establecimiento de medidas de preservación en las zonas con riesgo de incendio.

Artículo 166. Consideraciones ambientales en los desarrollos urbanísticos (OE).

Con carácter general se deberán tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Los nuevos desarrollos deberán mantener el modelo concéntrico previsto en el POM.
- b) Las zonas verdes deberán ubicarse de forma que se concentren para obtener espacios de fácil mantenimiento.

En los nuevos desarrollos se deberán tener presentes los siguientes aspectos de cara a la protección de la hidrología e hidrogeología:

- a) En cada nuevo desarrollo se deberá acreditar, por el órgano competente o entidad suministradora, la existencia de los recursos hídricos que garanticen la suficiencia de agua para los desarrollos previstos.
- b) De acuerdo con la disposición adicional primera del RSLOTAU, para el desarrollo de unidades de actuación o sectores que se encuentren afectadas por contener cauces públicos deberán aportar, en la documentación previa a su aprobación, un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un retorno de 500 años, que deberá estar aprobado por el organismo de cuenca correspondiente.
- c) En los nuevos desarrollos que afecten a zonas de dominio público hidráulico se deberá contar con el informe requerido en el artículo 25.4 del Real decreto 1/01 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- d) Los nuevos desarrollos deberán disponer de redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, con el fin de optimizar el funcionamiento de la depuradora, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos.
- e) El coste suplementario de las redes de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanizadoras será a cargo de dichos desarrollos, debiendo existir constancia documental y garantía suficiente en las aprobaciones correspondientes.
- f) Por la ubicación de los desarrollos de los sectores industriales, se deberá establecer una normativa específica estética con el fin de que queden integrados adecuadamente. En este caso se deberán valorar los materiales y colores de las cubiertas por su fuerte presencia visual desde el Conjunto Monumental, así como las ubicaciones de las zonas verdes.

- g) En los sectores de uso industrial se deberá prever la depuración previa de los vertidos de los mismos antes de acometer a la red municipal. Este sistema podrá ser común para todo el sector o individual para cada industria.

Artículo 167. Consideraciones ambientales en las urbanizaciones (OE).

- Se deberá prever arbolado en las aceras.
- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado en aceras y zonas verdes.
- La red de alumbrado público deberá incorporar lámparas de descarga y un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, y disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que la movilidad peatonal decrece sensiblemente, de forma que se reduzca la contaminación lumínica y se ahorre energía.

Artículo 168. Consideraciones ambientales para las construcciones (OE).

168.1 Construcciones en general

- 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 las edificaciones residenciales y de uso terciario es obligatorio el empleo de energía de captación solar de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

168.2 Construcciones en suelo rústico de protección natural

- Cualquier construcción, uso o actividad a desarrollar deberá establecer las zonas de riesgo de la zona objeto de afección, así como de los caminos complementarios, accesos y salidas, tanto peatonales como rodados.
- Se deberán detallar expresamente las zonas de vertido de cualquier elemento sólido o líquido, y de las posibles emisiones de humos o gases.
- Se deberá aportar un plan de seguridad y emergencia contra los posibles riesgos derivados del uso o de la actividad a realizar, con el fin de prevenir los riesgos de incendios forestales.
- El citado plan deberá aportar un mapa de riesgos de la zona objeto de actuación, que deberá definir, en el ámbito de la actuación, los posibles riesgos naturales o tecnológicos.
- Para la confección de este mapa de riesgos se deberá tener presente la normativa sectorial:
 - Decreto 191/2005 de 27 de diciembre por el que se aprueba el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (PLATECAM) (DOCM 30.12.2005).
 - Orden de 23/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba la revisión del Plan Especial de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha (DOCM 03.05.2010).
 - Orden de 16 de marzo de 2009 la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia por la que se aprueba el Plan de Emergencias de transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril (PETCAM) en Castilla-La Mancha.
 - Orden de 28/04/2010, de la Consejería de Administraciones Públicas y Justicia, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de Castilla-La Mancha (PRICAM) (DOCM 19.05.2010).
 - Plan Específico para el riesgo de fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha (METEOCAM). Consejería de Administraciones Públicas.2008.

Artículo 169. Consideraciones ambientales relativas a la movilidad (OE).

- Se debe fomentar el empleo de los medios de transporte sostenibles como la bicicleta y el transporte colectivo.
- Las redes de infraestructura enterradas evitarán las zonas previstas para arbolado.

Artículo 170. Consideraciones ambientales relativas a las actividades (OE).

Las actividades que pretendan obtener la autorización para ejercer su actividad en los terrenos objeto de la actuación urbanística deberán ajustarse al cumplimiento de la normativa vigente (incluyendo el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y normativa concurrente), prestando especial atención a aquellas actuaciones que deban someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental. De este modo se asegura que las afecciones que puedan provocar sobre el medio ambiente sean lo menor posible.

Las actividades a ejecutar en el suelo rústico de protección natural deberán cumplimentar las determinaciones del anterior apartado 168.2.

Artículo 171. Medidas sobre el ahorro energético (OE)

Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red de alumbrado público la propia configuración geométrica de la zona a iluminar adaptándola de un modo coherente a las necesidades de luz y a su entorno. En el alumbrado público viario, se establecerá un criterio de cálculo por el que todos los parámetros estén en función de la tarea visual desarrollada por el conductor. Por ello se aconseja estudiar la instalación con el exclusivo propósito de favorecer la conducción y la percepción de cualquier obstáculo accidental que pudiera irrumpir en ella (peatones, otros vehículos, etc.).

Se seleccionarán las lámparas de manera que se tengan en cuenta la superficie a iluminar y la altura de montaje de las luminarias, cuya potencia o flujo luminoso unitario garantice una instalación eléctrica racional y con un número racional de unidades luminosas.

El encendido y apagado del alumbrado deberá estar regulado por un interruptor crepuscular que mide la iluminación natural y comanda circuitos de iluminación en función de un umbral de luminosidad y de la temporización a la conexión o a la desconexión, lo que permite un ahorro energético.

En orden a la protección del medio ambiente deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Los nuevos proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior y de remodelaciones, ampliaciones o reformas de las existentes, deben iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
- La relación luminancia / iluminancia (L/E) debe contemplarse en la valoración de las prestaciones de las diferentes soluciones luminotécnicas, de forma que dicha relación sea máxima al objeto de que el flujo luminoso emitido al cielo sea mínimo.
- Las luminarias y proyectores previstos en los proyectos y memorias técnicas de diseño, con la inclinación y reglajes recomendados por los fabricantes, una vez instaladas no deben rebasar los límites máximos del flujo hemisférico superior instalados FHSinst y deben alcanzar los valores mínimos del rendimiento (ζ) y del factor de utilización (K) establecidos.
- Las nuevas instalaciones de alumbrado exterior, así como todas las existentes deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Las nuevas instalaciones y todas las existentes deben llevar incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

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

- Las instalaciones de alumbrado vial de los nuevos desarrollos deberán disponer de dispositivos para regular el nivel luminoso que permitan la reducción del flujo emitido aproximadamente hasta el 45% del servicio normal, a partir de las 24,00 h de la noche en verano y de las 22,00 h de la noche en invierno, sin detrimento de los parámetros de calidad, siempre que el tipo de lámparas instaladas lo permita.
- En instalaciones de alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, anuncios luminosos, festivos, feriales, deportivos o culturales, áreas de trabajo exteriores, etc. se determinarán los ciclos de funcionamiento, debiendo disponer su instalación de relojes capaces de ser programados por ciclos diarios, semanales y mensuales.
- Los horarios de apagado y encendido de invierno y verano los establecerá el Ayuntamiento en función de cada uno de los usos a los que se destine el alumbrado.
- Estos límites horarios podrán variarse con la autorización expresa del Ayuntamiento.

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

- Dotar a los edificios de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos según el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).
- En cuanto a los criterios de diseño de la urbanización, como en la definición de las tipologías constructivas, se recomienda optar por el control climático mediante recursos constructivos (forma y orientación de los edificios: de modo que se permita la ventilación cruzada) urbanísticos (por la propia forma urbana) y mediante vegetación, (reservando en el interior de las parcelas, amplios espacios libres).
- Dotar a los edificios de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.
- En los edificios que así establezca el Código Técnico de la Edificación, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red.

Artículo 172. Condicionantes generales hídricos (OE).

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de anchura, todo ello de acuerdo con la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001) y el Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero. En estas zonas está condicionado el uso y las actividades que se desarrollen en el mismo.

Con carácter general se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Como criterio general a considerar es el mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado.
- b) En ningún caso se autorizará dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.
- c) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, debiendo aportarse el correspondiente proyecto.
- d) Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- e) Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zonas de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de

las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se pueden producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En este caso se deberán aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo los estudios hidrológicos e hidráulicos los cálculos correspondientes.

- f) En este estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el segundo párrafo del artículo 9, del Reglamento del Dominio Hidráulico de 11 de abril de 1986, modificado por el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero.
- g) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones serán separativos para aguas pluviales y residuales.
- h) Los colectores deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente. Los cruces de los cauces serán únicamente en puntos concretos y precisos.
- i) Las redes de colectores y los aliviaderos que se proyecten deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad suficiente de evacuación, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico. En este caso se deberá aportar la solución técnica ante Confederación Hidrográfica del Tajo.
- j) Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a depuradora deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
- k) Las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de manera que los cauces no se vena afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.
- l) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se deberá tender a la reunificación de los vertidos de forma que se agrupen los mismos.
- m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica.
- n) La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- o) El abastecimiento de agua desde la red municipal será competencia del Ayuntamiento. El vertido de aguas a la red municipal será competencia del Ayuntamiento.

Con carácter particular y en relación con la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se deben tener presentes los siguientes aspectos:

- a) Se diseñaran redes de saneamiento estancas para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- b) Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se debe aplicar a las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- c) En las zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas.
- d) Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, sólidos y líquidos. Para ello se puede habilitar un punto verde en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

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

Artículo 173. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes 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, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

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):

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

Los actos recogidos en el apartado q) anterior se refieren a aquellos que requieran obras complementarias para llevarlos a cabo, por lo que no se incluyen las instalaciones inalámbricas u otras similares.

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

3. De acuerdo con el artículo 157 TRLOTAU, y siguientes quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

En todo caso, se sujetarán al régimen de comunicación previa:

- *El ejercicio de aquellas actividades de comercio minorista y de prestación de servicios incluidas en el Anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, que no afecten al patrimonio histórico-artístico ni impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.*
- *Las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretendan implantar las actividades señaladas en la letra anterior cuando no requieran la presentación de un proyecto de obra, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

4. El procedimiento de comunicación previa se efectuará de acuerdo con los artículos 158 y 159 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010), modificado por la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27.03.2013).

5. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

6. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

Artículo 174. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente 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 de Procedimiento Común. 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 remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de patrimonio para el informe previo y preceptivo.

Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y los de los ámbitos inmediatos de ellos se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma al órgano correspondiente de la citada Consejería para el informe preceptivo. Tal aspecto también será de aplicación a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano correspondiente.

Las solicitudes de licencia en todas estas edificaciones, y las obras reseñadas anteriormente se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de patrimonio.

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

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y de 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, iniciadas las obras, se paralizaran estas por más de un mes, o se ha acumulado más del 20% del total de duración de la obra.
- A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

12. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

13. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 175.- Documentación de las licencias (OD)

1. 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.

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

3. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

175.1. Licencias de parcelación y segregación.

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 TRLOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente POM. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.
- Planos, de referencia con el estado actual del POM.
 - de estado actual de la finca matriz
 - de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.
- Escritura de la finca matriz.

175.2. Licencias de obras de urbanización.

Deberán contar con los documentos indicados en esta normativa. En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

No requerirán licencia municipal las obras de urbanización cuando se trate de obra pública, únicamente se requerirá la aprobación con el órgano municipal correspondiente.

175.3. Vaciados.

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

175.4. Derribos.

Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

175.5. Apeos y apuntalamientos.

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

175.6. Vallados.

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

175.7. Movimientos de tierras.

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

175.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar.

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.

175.9. 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.

175.10. Primera ocupación o utilización de edificios.

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 TRLOTAU. Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

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

175.11. Licencias de actividades.

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).

175.12. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas.

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

175.13. El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras

Se podrá sustituir la licencia de obras por el trámite sustitutorio recogido en el artículo 173 TRLOTAU.

Artículo 176. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE)

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento. El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

Artículo 177. Parcelaciones y Reparcelaciones (OE)

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable o rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de la Actividad de la Ejecución:

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

3. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU, así como a lo establecido en el Título II del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

4. El contenido documental del proyecto de reparcelación se ajustará al artículo 40 del citado reglamento.

Artículo 178. La ejecución de Actuaciones edificatorias (OE)

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 TRLOTAU:

- a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

Artículo 179. Plazo para la edificación de los solares (OE).

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 130 del TRLOTAU las parcelas y los solares deberán edificarse en un plazo inferior a veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

SECCION IX.2. LAS ÓRDENES DE EJECUCION Y LAS RUINAS

Artículo 180. Las órdenes de ejecución (OE)

1. De acuerdo con el artículo 71 del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Ayuntamiento está obligado a dictar órdenes de ejecución en los supuestos y términos del artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asimismo podrán dictar órdenes de ejecución por las cuales impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

2. De acuerdo con el artículo 72 de dicho reglamento las órdenes de ejecución se podrán efectuar en los siguientes casos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación, en cuyo caso la orden de ejecución consistirá en las operaciones de reparación, rehabilitación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a las disposiciones de desarrollo del mismo previstas en este Reglamento.

b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

c) Para imponer la terminación o acabado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones.

d) Para ordenar, en toda clase de obras, edificios, construcciones e instalaciones, su adaptación al medio ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate o pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución según informe técnico.

3. El procedimiento se ajustará a los siguientes artículos del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011):

- Iniciación, artículo 73.
- Instrucción, artículo 74.
- Resolución, artículo 75.
- Ejecución forzosa, artículo 76.

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

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

6. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el resto de los artículos del Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 181. El deber de conservación y rehabilitación (OE)

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 TRLOTAU.

3. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

Artículo 182. El estado ruinoso de las edificaciones (OE)

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento Común vigente y se recoge en el artículo 139 TRLOTAU, que dice:

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) *Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.*
- b) *Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.*

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

3. Es de aplicación, cuando proceda por su contenido, el Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29.04.2011).

SECCION IX.3. LA CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO

Artículo 183. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE)

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

En el suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos (en los términos que el RSRLOTAU establece), que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos siguientes:

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

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación prevista.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 TRLOTAU.

2. De acuerdo con el artículo 54.1.3º del TRLOTAU, en este suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal, los siguientes actos:

- 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.*

3. De acuerdo con el apartado 1 del artículo 37 del RSRLLOTAU, en este suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal, los siguientes actos:

1. *En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:*

- a) *Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.*
- b) *Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.*
- c) *Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.*

Artículo 184. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE)

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 del TRLOTAU siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

Artículo 185. La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE)

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 TRLOTAU.

2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 TRLOTAU.

3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

SECCION IX.3. PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 186. Protección de la legalidad urbanística (OE)

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente POM se actuará conforme se marca en el Título 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 clandestinas reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No se podrán legalizar las siguientes actuaciones:

- Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.
- Las actuaciones ilegales realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 TRLOTAU.

Artículo 187. Las infracciones y sanciones urbanísticas (OE)

1. El TRLOTAU establece distintos tipos:

- En el artículo 183 se establecen las infracciones territoriales y urbanísticas.
- En el artículo 192 se establecen las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.
- En el artículo 193 se establecen las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.
- En el artículo 194 se establecen las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.
- En el artículo 195 se establecen las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

2. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el 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, ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE
IGNACIO ALVAREZ AHEDO
ARQUITECTO