



DOCUMENTO IV. – NORMATIVA. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE CONCERTACIÓN
Escalona (Toledo)

AUTOR DEL ENCARGO:
AYUNTAMIENTO DE ESCALONA

SEPTIEMBRE DE 2013

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I.- GENERALIDADES.....	16
Capítulo 1.- Objeto, naturaleza y vigencia.....	16
Art.1. (OE) Objeto.....	16
Art.2. (OE) Ámbito de aplicación.....	16
Art.3. (OE) Naturaleza.....	16
Art.4. (OE) Características.	16
Art.5. (OE) Vigencia.	16
Capítulo 2.- Efectos y contenido.	17
Art.6. (OE) Efectos.....	17
Art.7. (OE) Publicidad.....	17
Art.8. (OE) Obligatoriedad.....	17
Art.9. (OE) Ejecutividad.....	17
Art.10. (OE) La Ordenación Urbanística Municipal.....	17
Art.11. (OE) Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.	18
Capítulo 3.- Alteración del planeamiento.	21
Art.12. (OE) Innovaciones del POM.	21
Art.13. (OE) Revisión del POM.	21
Art.14. (OE) Modificación del POM.	21
Capítulo 4.- Normativa y adaptación.	22
Art.15. (OE) Afecciones. Normativa complementaria y sectorial.	22
Art.16. (OE) Adaptación a planeamiento supramunicipal.	24
Art.17. Contenido documental.....	25
Art.18. (OE) Normas de interpretación.....	25
Capítulo 5.- Régimen jurídico de la edificación.	26
Sección 1ª.- Deber de conservación de las edificaciones.....	26
Art.19. (OD) Disposiciones Generales.	26
Art.20. (OD) Procedimiento de ejecución del deber de conservación.	28
Sección 2ª.- Edificios y usos fuera de ordenación.	29
Art.21. (OE) Régimen, Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación".	29
Capítulo 6.- Régimen Jurídico del Suelo y de la Ejecución Urbanística.	30
Sección 1ª.- Régimen Urbanístico aplicable al suelo.	30
Art.22. Regulación del Régimen urbanístico.	30
Sección 2ª.- Régimen urbanístico de cada clase de suelo.	31
Art.23. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo.	31
Sección 3ª.- Régimen jurídico de la propiedad del suelo.....	34
Art.24. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo.....	34
Capítulo 7.- Conceptos para el desarrollo urbanístico del Plan de Ordenación Municipal.	36
Sección 1ª.- Descripción general de los instrumentos urbanísticos.	36
Art.25. Tipos de instrumentos urbanísticos para el desarrollo urbanístico del suelo.	36
Sección 2ª.- Instrumentos de planeamiento.....	37
Art.26. Condiciones generales.....	37
Art.27. Los planes parciales.....	37
Art.28. Los planes especiales.....	38
Art.29. Los estudios de detalle.....	38

Sección 3ª.- Programas y proyectos para la ejecución física y jurídica.	38
Art.30. Los programa de actuación urbanizadora.	38
Art.31. Los proyectos de reparcelación.	40
Art.32. Los proyectos de urbanización.	40
Art.33. Los proyectos de obras públicas ordinarias.	40
Art.34. Los proyectos de edificación.	41
Sección 4ª.- Requisitos generales para la ejecución urbanística.....	41
Art.35. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización.	41
Art.36. Alcance de las obligaciones de urbanizar.	41
Art.37. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.....	41
Art.38. Convenios Urbanísticos de Ejecución.	42
Sección 5ª.- Condiciones para la utilización del suelo urbanizado.....	42
Art.39. Regulación de las condiciones para la utilización del suelo urbanizado.	42
Art.40. Ejercicio de la facultad de edificar.	43
Art.41. Usos y obras provisionales.	43
Art.42. Edificación y urbanización simultánea.	43
Sección 6ª.- Régimen de las situaciones preexistentes.	43
Art.43. (OE) Régimen transitorio de las determinaciones de planeamiento anterior.	43
Sección 7ª.- Infracciones e incumplimientos urbanísticos.....	45
Art.44. Incumplimiento en la obligación de planificar.	45
Art.45. Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.	45
Art.46. Incumplimiento en la obligación de urbanizar.....	45
Art.47. Incumplimiento en la obligación de edificar.	45
Art.48. Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.	46
Capítulo 8.- Aprobación y publicidad.	46
Art.49. (OE) Procedimiento de aprobación del Plan.....	46
Art.50. (OE) Publicidad del Plan.	46
Art.51. (OE) Solicitud de información.	47
Art.52. (OE) Cédula Urbanística.	47
TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO..	48
Capítulo 1.- Dominio público hidráulico, pecuario e infraestructuras.....	48
Art.53. (OE) Condiciones de protección y servidumbre de los bienes de Dominio Público Hidráulico.	48
Art.54. (OE) Condiciones de protección y servidumbre de los bienes de Dominio Público Pecuario.	49
Art.55. (OE) Condiciones de protección y servidumbre de los bienes de Dominio Público de infraestructuras.....	49
Capítulo 2.- Los Sistemas Generales	50
Sección 1ª.- Régimen general.....	50
Art.56. (OE) Definición y situaciones.	50
Art.57. (OE) Clasificación de los SSGG.	51
Sección 2ª.- Sistema General de Comunicaciones.....	51
Art.58. (OE) Definición y División.	51
Art.59. (OE) Sistema viario.	51
Sección 3ª.- Sistema General Dotacional.	52
Art.60. Definición y División.	52
Art.61. (OE) Zonas verdes y espacios libres.....	52
Art.62. (OE) Equipamientos.	53
Art.63. (OE) De Infraestructuras energéticas.....	53

Art.64. (OE) De infraestructuras sociales.	53
Sección 4ª.- Condiciones de obtención y ejecución de los sistemas generales.....	53
Art.65. (OE) Formas de obtención de los SSGG.	53
Art.66. (OE) Ejecución de los sistemas generales.	53
Art.67. (OE) Ejecución de las infraestructuras.	54
TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.	56
Capítulo 1.- Características de usos urbanísticos.....	56
Art.68. (OE) Definición de los usos urbanísticos.	56
Art.69. Condiciones generales	56
Art.70. (OE) Calificación del suelo por usos globales.	57
Art.71. (OE) Clasificación de los usos según sus características sustantivas.	57
Art.72. Calificación del suelo por usos pormenorizados	58
Art.73. (OE) Intensidades.	62
Capítulo 2.- Forma de regulación de los usos urbanísticos.	62
Art.74. Forma de regulación de los usos urbanísticos.....	62
Capítulo 3.- Usos urbanísticos.	63
Sección 1ª.- Usos del Sector Primario.	63
Art.75. (OE) Definición del uso del sector primario.	63
Art.76. (OD) Categorías de los usos del sector primario.	63
Art.77. (OD) Condiciones generales de los usos del sector primario.....	64
Sección 2ª.- Usos Industriales.....	64
Art.78. (OE) Definición de los usos industriales.	64
Art.79. (OD) Categorías de los usos industriales.	64
Art.80. (OD) Condiciones generales de los usos industriales.	65
Sección 3ª.- Usos Terciarios.....	67
Art.81. (OE) Definición del uso terciario.	67
Art.82. (OD) Categorías de los usos terciarios.	67
Art.83. (OD) Condiciones generales del uso terciario oficinas.	68
Art.84. (OD) Condiciones generales del uso terciario comercial.	69
Art.85. (OD) Condiciones generales del uso terciario recreativo.	72
Art.86. (OD) Condiciones generales del uso terciario hotelero.	74
Sección 4ª.- Usos Residenciales.....	75
Art.87. (OE) Definición del uso residencial.	75
Art.88. (OD) Categorías de los usos residenciales.	75
Art.89. (OD) Condiciones generales del uso residencial plurifamiliar.	75
Art.90. (OD) Condiciones generales del uso residencial unifamiliar.	78
Art.91. (OD) Condiciones generales del uso residencial comunitario.	79
Sección 5ª.- Usos Dotacional Equipamiento.....	79
Art.92. (OE) Definición del uso dotacional equipamiento.....	79
Art.93. (OD) Categorías de los usos dotacional equipamiento.	79
Art.94. (OD) Condiciones generales de los usos dotacional equipamiento.	81
Sección 6ª.- Usos Dotacional Comunicación.	83
Art.95. (OE) Definición del uso dotacional comunicación.	83
Art.96. (OD) Categorías de los usos dotacional comunicación.....	83
Art.97. (OD) Condiciones generales del uso viario rodado (DCR).	84
Art.98. (OD) Condiciones generales del uso.	88
Art.99. (OD) Condiciones generales del uso aparcamiento en superficie (DCA-1).....	91

Art.100. (OD) Condiciones generales del uso aparcamiento subterráneo (DCA-2).	94
Art.101. (OD) Condiciones generales del uso aparcamiento en edificio exento (DCA-3).	97
Art.102. (OD) Condiciones generales de los aparcamientos mecánicos.	98
Art.103. (OD) Condiciones generales del uso cocheras de autobuses (DCA-4).	99
Sección 7ª.- Usos Dotacional Zonas Verdes.	99
Art.104. (OE) Definición del uso dotacional zonas verdes.	99
Art.105. (OD) Categorías de los usos dotacional zonas verdes.	99
Art.106. (OD) Condiciones generales del uso áreas de juego (DVAJ).	100
Art.107. (OD) Condiciones generales del uso jardines (DVJ).	100
Art.108. (OD) Condiciones generales del uso parques (DVP).	101
Art.109. (OD) Condiciones generales del uso zonas verdes privadas (DVP).	101
TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.	102
Capítulo 1.- Alcance y contenido.	102
Art.110. Alcance y contenido.	102
Capítulo 2.- Parámetros que delimitan los ámbitos edificables.	102
Art.111. Parámetros netos o brutos.	102
Art.112. Zona edificable.	102
Art.113. Parcela edificable.	102
Art.114. Alineaciones y linderos.	103
Art.115. Rasante.	104
Capítulo 3.- Características tipológicas de la edificación.	104
Art.116. Edificación.	104
Art.117. Sistemas de ordenación.	104
Art.118. Tipología.	105
Capítulo 4.- Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas.	106
Art.119. Área de movimiento.	106
Art.120. Ocupación de parcela.	106
Art.121. Línea de edificación.	106
Art.122. Retranqueos.	107
Capítulo 5.- Parámetros de las edificaciones.	107
Art.123. Alturas de la edificación.	107
Art.124. Superficies de la edificación.	109
Art.125. Edificabilidad.	110
Art.126. Densidad.	110
Art.127. Plantas de la edificación.	111
Art.128. Cerramientos de la edificación.	112
Art.129. Cuerpos de la edificación.	113
Art.130. Patios.	115
Art.131. Elementos exteriores de la edificación.	118
Art.132. Elementos provisionales.	119
Art.133. Espacios específicos de las edificaciones divisibles.	120
Capítulo 6.- Características de los servicios e instalaciones de las edificaciones.	121
Art.134. Servicios higiénicos.	121
Art.135. Servicios de accesibilidad.	123
Art.136. Instalaciones del edificio.	123
Art.137. Servicios e instalaciones especiales.	124
Art.138. Servicios de aparcamientos.	125

Capítulo 7.- Características de los elementos complementarios a la edificación.....	128
Art.139. Movimientos de tierra de las parcelas.....	128
Art.140. Cerramientos de parcela.....	128
Art.141. Edificaciones auxiliares exteriores.....	129
Art.142. Instalaciones deportivas.....	129
Art.143. Urbanización y mobiliario de las parcelas.....	130
TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....	131
Capítulo 1.- Régimen general del suelo urbano.....	131
Art.144. Alcance y contenido.....	131
Art.145. Delimitación y categorías.....	131
Art.146. (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado.....	132
Art.147. (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado.....	132
Capítulo 2.- Normas Zonales.....	132
Sección 1ª.- (OD) Norma Zonal MC: Casco Antiguo.....	132
Art.148. Definición.....	132
Art.149. Ámbito de aplicación.....	132
Art.150. Grados de ordenanza.....	132
Art.151. Tipología de la edificación.....	133
Art.152. Alineaciones y rasantes.....	133
Art.153. Condiciones de la parcela.....	133
Art.154. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.....	133
Art.155. Condiciones de la edificación.....	134
Art.156. Condiciones de usos.....	135
Art.157. Condiciones estéticas.....	136
Art.158. Condiciones singulares.....	137
Art.159. Edificaciones y elementos con valor a conservar.....	139
Art.160. Dotación de aparcamientos.....	139
Sección 2ª.- (OD) Norma Zonal ME: Multifamiliar de Ensanche.....	139
Art.161. Definición.....	139
Art.162. Ámbito de aplicación.....	139
Art.163. Tipología de la edificación.....	139
Art.164. Alineaciones y rasantes.....	140
Art.165. Condiciones de la parcela.....	140
Art.166. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.....	140
Art.167. Condiciones de la edificación.....	141
Art.168. Condiciones de usos.....	141
Art.169. Condiciones estéticas.....	142
Art.170. Dotación de aparcamientos.....	143
Art.171. Otras condiciones.....	143
Sección 3ª.- (OD) Norma Zonal M: Multifamiliar.....	143
Art.172. Definición.....	143
Art.173. Ámbito de aplicación.....	143
Art.174. Tipología de la edificación.....	143
Art.175. Alineaciones y rasantes.....	144
Art.176. Condiciones de la parcela.....	144
Art.177. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.....	144
Art.178. Condiciones de la edificación.....	144

Art.179. Condiciones de usos.	145
Art.180. Condiciones estéticas.	146
Art.181. Dotación de aparcamientos.	147
Art.182. Otras condiciones.	147
Sección 4ª.- (OD) Norma Zonal RM: Residencial Multifamiliar.	147
Art.183. Definición.	147
Art.184. Ámbito de aplicación.	147
Art.185. Tipología de la edificación.	147
Art.186. Alineaciones y rasantes.	147
Art.187. Condiciones de la parcela.	148
Art.188. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	148
Art.189. Condiciones de la edificación.	148
Art.190. Condiciones de usos.	149
Art.191. Condiciones estéticas.	150
Art.192. Dotación de aparcamientos.	151
Art.193. Otras condiciones.	151
Sección 5ª.- (OD) Norma Zonal RU-1: Vivienda Unifamiliar (Parcela 1.000 m²).	151
Art.194. Definición.	151
Art.195. Ámbito de aplicación.	151
Art.196. Tipología de la edificación.	151
Art.197. Alineaciones y rasantes.	151
Art.198. Condiciones de la parcela.	152
Art.199. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	152
Art.200. Condiciones de la edificación.	153
Art.201. Condiciones de usos.	154
Art.202. Condiciones estéticas.	155
Art.203. Dotación de aparcamientos.	155
Art.204. Otras condiciones.	155
Sección 6ª.- (OD) Norma Zonal RU-2: Vivienda Unifamiliar (Parcela 750 m²).	155
Art.205. Definición.	155
Art.206. Ámbito de aplicación.	155
Art.207. Tipología de la edificación.	156
Art.208. Alineaciones y rasantes.	156
Art.209. Condiciones de la parcela.	156
Art.210. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	156
Art.211. Condiciones de la edificación.	157
Art.212. Condiciones de usos.	157
Art.213. Condiciones estéticas.	158
Art.214. Dotación de aparcamientos.	159
Art.215. Otras condiciones.	159
Sección 7ª.- (OD) Norma Zonal RU-3: Vivienda Unifamiliar (Parcela 500 m²).	159
Art.216. Definición.	159
Art.217. Ámbito de aplicación.	159
Art.218. Tipología de la edificación.	160
Art.219. Alineaciones y rasantes.	160
Art.220. Condiciones de la parcela.	160
Art.221. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	160

Art.222. Condiciones de la edificación.....	161
Art.223. Condiciones de usos.	162
Art.224. Condiciones estéticas.	163
Art.225. Dotación de aparcamientos.....	163
Art.226. Otras condiciones.	163
Sección 8ª.- (OD) Norma Zonal RU-4: Vivienda Unifamiliar (Parcela 250 m²).....	163
Art.227. Definición.....	163
Art.228. Ámbito de aplicación.....	164
Art.229. Tipología de la edificación.	164
Art.230. Alineaciones y rasantes.	164
Art.231. Condiciones de la parcela.	164
Art.232. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	164
Art.233. Condiciones de la edificación.....	165
Art.234. Condiciones de usos.	166
Art.235. Condiciones estéticas.	167
Art.236. Dotación de aparcamientos.....	168
Art.237. Otras condiciones.	168
Sección 9ª.- (OD) Norma Zonal RU-5: Vivienda Unifamiliar (Parcela 200 m²).....	168
Art.238. Definición.....	168
Art.239. Ámbito de aplicación.....	168
Art.240. Tipología de la edificación.	168
Art.241. Alineaciones y rasantes.	168
Art.242. Condiciones de la parcela.	168
Art.243. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	169
Art.244. Condiciones de la edificación.....	169
Art.245. Condiciones de usos.	170
Art.246. Condiciones estéticas.	171
Art.247. Dotación de aparcamientos.....	171
Art.248. Otras condiciones.	171
Sección 10ª.- (OD) Norma Zonal RU-6: Vivienda Unifamiliar (Parcela 140 m²).....	171
Art.249. Definición.....	171
Art.250. Ámbito de aplicación.....	172
Art.251. Tipología de la edificación.	172
Art.252. Alineaciones y rasantes.	172
Art.253. Condiciones de la parcela.	172
Art.254. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	172
Art.255. Condiciones de la edificación.....	173
Art.256. Condiciones de usos.	173
Art.257. Condiciones estéticas.	174
Art.258. Dotación de aparcamientos.....	175
Art.259. Otras condiciones.	175
Sección 11ª.- (OD) Norma Zonal I: Talleres y Almacenes Compatibles.....	175
Art.260. Definición.....	175
Art.261. Ámbito de aplicación.....	175
Art.262. Tipología de la edificación.	175
Art.263. Alineaciones y rasantes.	175
Art.264. Condiciones de la parcela.	176

Art.265. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	176
Art.266. Condiciones de la edificación.	177
Art.267. Condiciones de usos.	177
Art.268. Condiciones estéticas.	178
Art.269. Dotación de aparcamientos.	178
Art.270. Otras condiciones.	178
Sección 12ª.- (OD) Norma Zonal 10: Equipamientos y Servicios Urbanos.	178
Art.271. Definición.	178
Art.272. Ámbito de aplicación.	179
Art.273. Tipología de la edificación.	179
Art.274. Alineaciones y rasantes.	179
Art.275. Condiciones de la parcela.	179
Art.276. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	179
Art.277. Condiciones de la edificación.	180
Art.278. Condiciones de usos.	181
Art.279. Condiciones estéticas.	181
Art.280. Dotación de aparcamientos.	182
Art.281. Otras condiciones.	182
Sección 13ª.- (OD) Norma Zonal ZV: Espacios Libres y Zonas Verdes.	182
Art.282. Definición.	182
Art.283. Ámbito de aplicación.	182
Art.284. Tipología de la edificación.	182
Art.285. Alineaciones y rasantes.	182
Art.286. Condiciones de la parcela.	182
Art.287. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	183
Art.288. Condiciones de la edificación.	183
Art.289. Condiciones de usos.	184
Art.290. Condiciones estéticas.	184
Art.291. Dotación de aparcamientos.	185
Art.292. Otras condiciones.	185
Sección 14ª.- (OD) Norma Zonal 12: Red Viaria.	185
Art.293. Definición.	185
Art.294. Ámbito de aplicación.	185
Art.295. Tipología de la edificación.	185
Art.296. Alineaciones y rasantes.	185
Art.297. Condiciones de la parcela.	185
Art.298. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.	185
Art.299. Condiciones de la edificación.	186
Art.300. Condiciones de usos.	186
Art.301. Condiciones estéticas.	187
Art.302. Dotación de aparcamientos.	187
Art.303. Otras condiciones.	187
Capítulo 3.- Áreas con planeamiento de desarrollo aprobado (artículo 45.1.B TRLOTAU).	188
Art.304. Condiciones particulares.	188
Art.305. Fichas de gestión de suelos urbanizados en ejecución del planeamiento de desarrollo aprobado (artículo 45.1.B del TRLOTAU).	188
Capítulo 4.- Ejecución del suelo urbano no consolidado (artículo 45.3 TRLOTAU).	188
Art.306. Condiciones particulares.	188

Art.307. Fichas de gestión de unidades de actuación urbanizadora (artículo 45.3.B del TRLOTAU).....	189
Capítulo 5.- Normas de protección del patrimonio.	189
Sección 1ª.- Condiciones generales de conservación del patrimonio arquitectónico.	189
Art.308. (OE) Definiciones.....	189
Art.309. (OD) Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural.....	190
Art.310. (OD) Patrimonio a conservar, grados ó categorías de protección.....	190
Sección 2ª.- Condiciones en función del grado de protección.	190
Art.311. (OD) Condiciones generales en función del grado de protección.....	190
Art.312. (OD) Obras permitidas sobre bienes catalogados.....	191
Art.313. (OD) Cuadro orientativo de tipos y grados de protección y obras permitidas.	194
Art.314. (OD) Elementos a conservar.....	194
Sección 3ª.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico	194
Art.315. (OD) De los edificios de interés local.....	194
Art.316. (OD) Obligaciones y ayudas económicas para la conservación	195
Art.317. (OD) Criterios de conservación y protección	195
Art.318. (OD) Legitimación de la expropiación.....	195
Art.319. (OD) Hallazgos de interés	195
TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	197
Capítulo 1.- Alcance y contenido.	197
Art.320. Alcance y contenido.	197
Capítulo 2.- Régimen general del Suelo Urbanizable.	197
Art.321. Categorías y delimitación.	197
Art.322. (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.	197
Art.323. Redes públicas e infraestructuras.....	198
Art.324. Normas zonales tipo para los planes parciales.....	199
Capítulo 3.- Suelo urbanizable con planeamiento en ejecución.....	199
Art.325. (OE) Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable con planeamiento en ejecución.....	199
Art.326. (OD) Fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE).....	199
Capítulo 4.- Suelo urbanizable sin ordenación detallada.	200
Art.327. (OE) Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable sin ordenación detallada.	200
Art.328. (OD) Fichas de los sectores sin ordenación detallada (SUBSO).	200
TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	201
Capítulo 1.- Alcance y contenido.	201
Art.329. Alcance y contenido.	201
Capítulo 2.- Suelo rústico.	201
Sección 1ª.- Régimen general.....	201
Art.330. (OE) Régimen Jurídico.....	201
Art.331. Delimitación y categorías	201
Art.332. (OE) Régimen de las actuaciones en Suelo Rústico.	201
Sección 2ª.- Actuaciones genéricas.....	202
Art.333. (OD) Captación y sellado de pozos.	202
Art.334. (OD) Vertidos en actuaciones aisladas.	202
Art.335. (OD) Reforestaciones exigibles.....	203
Art.336. (OD) Tratamiento de caminos.	203
Art.337. (OD) Tratamiento de márgenes de carreteras.	203

Art.338. (OE) Evaluación de impacto ambiental.	203
Art.339. (OE) Parcelaciones rústicas.	203
Art.340. (OD) Obligación de georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados o de interés.	204
Art.341. (OD) Protección de la flora y fauna.	204
Sección 3ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Dominio Público Hidráulico (SRNUEPa-CA)	204
Art.342. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPa-CA.	204
Sección 4ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias (SRNUEPa-VP)	205
Art.343. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPa-VP.	205
Sección 5ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural. Aprovechamiento Agrícola (SRNUEPe-A).	206
Art.344. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPe-A.	206
Sección 6ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural. Extractiva (SRNUEPe-E).	206
Art.345. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPe-E.	206
Sección 7ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural. Forestal (SRNUEPe-F).	206
Art.346. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPe-F.	206
Sección 8ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras (SRNUEPI-I). ...	207
Art.347. (OE) Protección de Carreteras (SRNUEPI-I)	207
Art.348. (OE) Protección de líneas eléctricas. (SRNUEPI-LE)	208
Sección 9ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Formaciones Boscosas (SRNUEPn-FB).	208
Art.349. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPn-Fb.	208
Sección 10ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Vegetación de Ribera (SRNUEPn-Vr).....	208
Art.350. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPn-Vr.	208
Sección 11ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística. (SRNUEPp).	209
Art.351. (OE) Delimitación del SRNUEPp.	209
Sección 12ª.- Suelo Rústico de Reserva (SRR).	209
Art.352. (OE) Definición y ámbito de aplicación.	209
Art.353. (OE) Régimen del SR.	209
Art.354. (OE) Las actuaciones urbanizadoras en el SRR	210
Art.355. (OE) Usos y actividades del SRR.	212
Sección 13ª.- Requisitos y Condiciones para el SR.	214
Art.356. (OD) Condiciones y requisitos generales del SR.	214
Art.357. (OE) Requisitos administrativos del SR	215
Art.358. (OD) Requisitos sustantivos para los usos y actos adscritos al uso primario y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dichos usos.	215
Art.359. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de residencial familia y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dicho uso.	216
Art.360. (OD) Requisitos sustantivos para las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.	217
Art.361. (OD) Requisitos sustantivos para las actividades extractivas y mineras y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con las mismas.	217
Art.362. (OD) Requisitos sustantivos para las actividades industriales y productivas y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con las mismas.	218

Art.363. (OD) Requisitos sustantivos para los depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.....	218
Art.364. (OD) Requisitos sustantivos para los usos comerciales y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con el mismo.	219
Art.365. (OD) Requisitos sustantivos para los usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.	220
Art.366. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de turismo rural y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.....	221
Art.367. (OD) Requisitos sustantivos para los usos recreativos y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.....	222
Art.368. (OD) Requisitos sustantivos para los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.	222
Art.369. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de servicios integrados en áreas de servicio de carreteras y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.	224
Art.370. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de estaciones aisladas de suministro de carburantes y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.	224
Art.371. (OD) Requisitos para las autorizaciones en las zonas de afecciones de carreteras.	225
Art.372. (OD) Cerramientos de fincas comunes a todos los usos.	226
Art.373. (OD) Condiciones estéticas comunes a todos los usos.	227
Art.374. (OE) Canon de participación.	228
Art.375. (OD) Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas.	228
Art.376. (OD) Legitimación de actos en SR.....	228
Art.377. (OE) Legitimación de las calificaciones urbanísticas.	229
Art.378. (OD) Legitimación de las licencias urbanísticas.....	229
Sección 14ª.- Edificios e Instalaciones Existentes En Suelo Rústico.....	229
Art.379. (OD) Edificios e instalaciones existentes en Suelo Rústico.....	229
TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.	231
Capítulo 1.- Alcance y contenido.	231
Art.380. Alcance de las obras de urbanización.	231
Art.381. Contenido.	232
Capítulo 2.- Red viaria.	232
Art.382. Regulación general de la red viaria.	232
Art.383. Características y condiciones de diseño y ejecución.	232
Capítulo 3.- Red de agua abastecimiento de agua.....	237
Art.384. Regulación general de la red de agua.	237
Art.385. Características y condiciones de diseño y ejecución.	237
Capítulo 4.- Diseño y características de las redes de saneamiento, alcantarillado y de la depuración..	240
Art.386. Regulación general de las redes de saneamiento, alcantarillado y depuración.	240
Art.387. Características y condiciones de diseño y ejecución.	241
Capítulo 5.- Redes de energía eléctrica en media y baja tensión.	242
Art.388. Regulación general de las redes de energía eléctrica.	242
Art.389. Características y condiciones de diseño y ejecución.	243
Capítulo 6.- Alumbrado público	244
Art.390. Regulación general de la red de alumbrado público.	244
Art.391. Características y condiciones de diseño y ejecución.	244
Capítulo 7.- Redes de telecomunicaciones	245
Art.392. Regulación general de las redes de telecomunicaciones.....	245

Art.393. Características y condiciones de diseño y ejecución.	245
Capítulo 8.- Redes de gas.....	246
Art.394. Regulación general de la red de gas	246
Art.395. Características y condiciones de diseño y ejecución.	246
Capítulo 9.- Diseño y características del arbolado y la jardinería.....	247
Art.396. Arbolado Urbano.....	247
Art.397. Jardinería.	247
Art.398. Jardines privados.	248
Capítulo 10.- Mobiliario urbano y señalización.....	248
Art.399. Diseño y características.	248
Capítulo 11.- Recogida de basuras.....	249
Art.400. Diseño y características.	249
Capítulo 12.- Accesibilidad.....	249
Art.401. Regulación general de la accesibilidad.....	249
Art.402. Características y condiciones de accesibilidad.	249
Capítulo 13.- Condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización.....	257
Art.403. Recepción de las obras.	257
Art.404. Seguimiento y control de las obras.	258
Art.405. Modo de actuar en este periodo.....	259
Art.406. Coordinación de las obras de edificación.	260
Capítulo 14.- Condiciones generales de los Proyectos de Urbanización, así como los procedimientos de aprobación de los mismos.....	262
Art.407. Proyectos de urbanización.....	262
Art.408. Redacción y contenido de los proyectos de urbanización.....	262
TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.	264
Capítulo 1.- Ámbito y alcance.....	264
Art.409. Ámbito y alcance de la intervención municipal.....	264
Capítulo 2.- Contenido del ejercicio de la competencia municipal.....	264
Art.410. Aprobaciones urbanísticas.....	264
Art.411. Actos sujetos a licencia.	264
Art.412. Información urbanística.....	265
Art.413. Derechos de consulta.....	266
Art.414. Ordenes de ejecución.....	266
Art.415. Declaraciones de ruina.	266
Art.416. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.	266
Capítulo 3.- Régimen general de las licencias urbanísticas.....	267
Art.417. Procedimiento.....	267
Art.418. Autorizaciones previas.	267
Art.419. Competencia.....	268
Art.420. Caducidad y plazos.....	268
Art.421. Ordenanza reguladora de tasas e impuestos.....	268
Capítulo 4.- Tipos de licencias y condiciones exigibles para su concesión.	268
Art.422. Tipos de licencias.....	268
Art.423. Condición previa. Alineación oficial.....	269
Art.424. Licencias de segregación, parcelación y agrupación.	269
Art.425. Licencias de obra mayor.....	270

Art.426. Licencias de obra menor.....	275
Art.427. Licencia de actividad.....	276
Art.428. Cambio de titularidad.....	277
Art.429. Licencia definitiva de ocupación.....	277
Art.430. Licencia de funcionamiento o apertura.....	277
Art.431. Situaciones preexistentes.....	278
Capítulo 5.- Tipos de obras en la edificación.....	279
Art.432. Obras de demolición.....	279
Art.433. Obras en los edificios preexistentes.....	279
Art.434. Obras de nueva edificación.....	279
Art.435. Obras especiales.....	279
Capítulo 6.- Alcance y características en las obras menores.....	280
Art.436. Obras menores de urbanización.....	280
Art.437. Obras menores de instalaciones singulares.....	280
Art.438. Obras menores de usos complementarios.....	281
Art.439. Obras menores en el exterior de las edificaciones.....	281
Art.440. Obras menores en el interior de las edificaciones.....	281
Art.441. Obras menores de edificaciones auxiliares de escasa entidad.....	281
Art.442. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.....	282

TÍTULO I.- GENERALIDADES.

Capítulo 1.- Objeto, naturaleza y vigencia.

Art.1. (OE) Objeto.

1. El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal, en adelante POM, es definir la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Escalona, estableciendo las condiciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización, uso del suelo y edificación que se lleven a cabo en el término municipal.
2. Para todo lo no específicamente señalado en el POM, se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables.

Art.2. (OE) Ámbito de aplicación.

Este Plan tiene carácter normativo con categoría de disposición administrativa de carácter general, por lo que tienen, en todo caso, rango reglamentario de carácter originario y no derivado. En su consecuencia, las presentes normas, resultan amparadas por la inderogabilidad singular de los reglamentos, prevista en el artículo 52.2 de la LRJAP.

Art.3. (OE) Naturaleza.

El presente POM será de aplicación a todo el territorio municipal de Escalona.

Art.4. (OE) Características.

1. El Plan, debido al carácter de ordenación integral del territorio que supone, es inmediatamente ejecutivo, dejando a salvo las exigencias señaladas en el artículo siguiente, siendo el instrumento urbanístico más adecuado para formalizar la regulación que se persigue, tal y como se desprende de lo previsto en la memoria justificativa.
2. El POM se adecua a las previsiones contempladas en la normativa estatal y autonómica vigentes, así, su elaboración y tramitación es conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU). con las modificación introducidas por la Ley 2/2009, de 14 de Mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, el Decreto 242/2004, DE 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RSR), el Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RP) así como en el resto de normativa estatal y autonómica que le es de aplicación.
3. Supone a su vez, la revisión del planeamiento vigente y de sus planes de desarrollo, constituyéndose en la ordenación urbanística integral del municipio con eficacia normativa para configurarse como el único documento de referencia para la ordenación, desarrollo y ejecución, sin perjuicio de los planes y ordenaciones urbanísticas que incorpora.
4. Se incorporan en su totalidad, proponiendo que su desarrollo y ejecución lo sean conforme a las determinaciones de los planes incorporados, adaptados a las determinaciones estructurantes que definen el modelo propuesto por el POM.
5. El Ayuntamiento de Escalona garantiza, con este documento y su tramitación, la concertación interadministrativa que se prevé en el Título Segundo del TRLOTAU.

Art.5. (OE) Vigencia.

1. El POM tendrá vigencia indefinida, conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU y sus Reglamentos.
2. No obstante se ha previsto la expansión urbana para los doce años siguientes, tal y como señala el artículo 19 del RP.
3. La reconsideración total de la ordenación establecida por el POM o de los elementos fundamentales del modelo o solución y, en todo caso, de la ordenación estructural, dará lugar y requerirá la revisión del mismo.

4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del Plan a cualquiera de carácter supramunicipal, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en la materia de ordenación territorial y urbanística y tras audiencia del Municipio, podrá disponer el deber de proceder a la revisión del POM, conforme proceda según las circunstancias, fijando plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución del Municipio por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril (RCL 1985, 799, 1372; ApNDL 205), Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los términos que se determinen reglamentariamente.

Capítulo 2.- Efectos y contenido.

Art.6. (OE) Efectos.

Este POM, así como los planes de desarrollo y los proyectos que los ejecuten, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, eficaces, obligatorios y ejecutivos, sin perjuicio de que su validez se entenderá producida desde el momento en que se produzca su aprobación.

Art.7. (OE) Publicidad.

Desde el momento de su publicación el presente POM tendrá carácter público y cualquier persona tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del POM, y de los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar información del régimen aplicable a un suelo determinado. Todo ello de conformidad con la publicidad de las normas prevista en el artículo 9.3 de la Constitución Española y el derecho de acceso a registros administrativos consagrado en los artículos 105 de la Constitución Española y 35 y 37 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, en relación con lo previsto en el artículo 157 del RP.

Art.8. (OE) Obligatoriedad.

El POM obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, así como a los planes que lo desarrollen y proyectos que lo ejecuten, al estricto cumplimiento de sus términos y determinaciones. El cumplimiento podrá ser exigido por cualquier persona, tenga la condición de interesado o no, mediante el ejercicio de la acción pública urbanística.

Art.9. (OE) Ejecutividad.

La ejecutividad del planeamiento supone que desde el momento de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de las normas del POM, quedan automáticamente declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el POM al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de dotaciones o equipamientos públicos, y otros usos análogos con fines no lucrativos, así como los suelos necesarios que constituyan zonas de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno rendimiento de éstas. También se legitima con la aprobación del presente POM las expropiaciones que materializan sus determinaciones, y se califican como fuera de ordenación los edificios incompatibles con él.

Art.10. (OE) La Ordenación Urbanística Municipal.

1. La ordenación urbanística (OU) que propone este POM tiene por objeto la determinación de los usos concretos del suelo para la idónea configuración de los espacios urbano y rústico y el eficaz y funcional desarrollo en ellos de las actividades públicas y privadas conformes con el destino del suelo, previendo, organizando y programando cuando proceda, los procesos pertinentes de transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación.
2. Las determinaciones de la ordenación urbanística a que se refiere el número anterior, son estructurantes o detalladas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo PERIM o PPM. Las determinaciones detalladas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

Art.11. (OE) Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.**a. Definiciones.**

1. Son determinaciones estructurantes (OE), de la ordenación urbanística las referidas a los elementos y aspecto definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.
2. Son determinaciones de la ordenación detallada (OD), las que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural, completan la ordenación urbanística para legitimar la actividad de ejecución.

b. Determinaciones de la ordenación estructurante (OE).

1. Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.
2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), y la división de cada una de estas clases en las diferentes categorías.
3. En concreto, las siguientes determinaciones:
 - a. Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.
 - b. Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.
 - c. Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.
4. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, y determinación de la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijación un orden básico de prioridades y regulación de las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.
5. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR).
6. En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.
7. Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.
8. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.
9. La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:
 - a. Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, nunca será inferior a 1.000 m² por cada 200 habitantes.

- b. Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
 - c. Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.
10. Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.
 11. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.
 12. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).
 13. Establecimiento, para cada unidad de actuación urbanizadora (UA) en el suelo urbano no consolidado (SUNC) y cada sector (S) en suelo urbanizable (SUB), de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.
 14. Estas determinaciones deberán seguir los siguientes criterios:
 - a. En las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC), la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad quede sujeto al expresado régimen de protección pública.
 - b. En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), y con carácter general, la superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores (S) quede sujeto al expresado régimen de protección pública.
 15. Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento en Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.
 16. A estos efectos, el valor del producto inmobiliario a realizar se determinará mediante estimación ponderada entre los valores de repercusión de los posibles usos que el planeamiento permita materializar en el sector (S). No obstante, con la finalidad de objetivar su cuantificación, la compensación monetaria sustitutoria no podrá ser inferior al 40% ni superior al 60% de la aplicación a los metros cuadrados edificables que se pretenden sustituir del valor máximo de repercusión del suelo que para las viviendas de protección oficial en régimen general tenga establecido la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
 17. En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo.

c. Determinaciones de la ordenación detallada (OD):

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).
2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT).
3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
4. Detalle de las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el POM.
5. Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público justificación por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 del RP, que será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).
6. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el POM ha previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.
7. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.
8. En el supuesto de que el POM remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.
9. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).
10. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.
11. El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 del RP y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).
12. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

Capítulo 3.- Alteración del planeamiento.

Art.12. (OE) Innovaciones del POM.

La innovación de la Ordenación Urbanística (OU) establecida por el presente POM se efectuará mediante la revisión o modificación de éste en los términos previstos en los artículos 39 a 41, ambos inclusive, del TRLOTAU y 117 a 122, ambos inclusive, del RP.

Art.13. (OE) Revisión del POM.

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 40.2 del TRLOTAU y 118 del RP constituirá revisión del POM la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución que corresponde a la ordenación urbanística establecida en el POM y, en cualquier caso, la innovación de la ordenación estructural establecida por éste que exija la formulación completa de un nuevo POM.
2. Así pues, el presente POM establece, en desarrollo de lo expuesto en el apartado anterior que son causas que motiven la revisión del POM:
 - a. Las innovaciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del POM en la totalidad de su ordenación estructural. En ningún caso se considerará motivo de revisión la reconsideración parcial de la ordenación estructural o de la ordenación detallada establecida por el POM.
 - b. Cuando hubiesen transcurrido más de doce años desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva.
 - c. Cuando se hayan desarrollado y ejecutado física y jurídicamente las determinaciones del POM en el suelo urbanizable en más de las dos terceras partes del suelo que el presente POM delimita como tal.
 - d. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes municipales a los supramunicipales y, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia al municipio disponga el deber de proceder a la revisión en los términos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 40 del TRLOTAU.
 - e. Cuando, transcurrido un año desde la entrada en vigor de Ley del Suelo 8/2007, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, y la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
3. La revisión del POM supondrá el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

Art.14. (OE) Modificación del POM.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del RP toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística no subsumible en lo dispuesto en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.
2. La modificación del POM se tramitará con la consideración dispuesta en el artículo 41.2 del TRLOTAU y 119.2 del RP.
3. La modificación del POM podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del POM, conforme disponen los artículos 41.3. del TRLOTAU y la Modificación por Ley 12/2005, de 27 de diciembre y 119.3 del RP, deberá respetar las siguientes reglas:
 - a. Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación el acuerdo del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación de 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 determinaciones del POM una vez expirado el plazo por éste señalado en cualquier 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.

Capítulo 4.- Normativa y adaptación.

Art.15. (OE) Afecciones. Normativa complementaria y sectorial.

En todo lo regulado en estas normas urbanísticas se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial. La normativa urbanística vigente es la siguiente:

1. En cuanto al régimen urbanístico de la propiedad del suelo:
 - a. Legislación estatal.
 - Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo.
 - Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D.L. 1/1992, de 26 de junio (TRLR-92) en aquellos preceptos que son de aplicación.
 - Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril (TRLR-76) en aquellos preceptos que son de aplicación.
 - b. Legislación autonómica.
 - Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.
 - Decreto 248/2004, de 14 -09-2004, por el que se aprueba el RP de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el RSR de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
2. En cuanto al régimen de valoraciones del suelo y de los supuestos indemnizatorios básicos por actuaciones urbanísticas: Ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo. Todo ello sin perjuicio de supuestos adicionales en la legislación autonómica.
3. En cuanto al régimen de planeamiento.
 - Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.
 - Decreto 248/2004, de 14 -09-2004, por el que se aprueba el RP de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - Decreto 87/1993, de 13 de julio, que regula los Catálogos de Suelo de uso Residencial Público.
 - Decreto 242/2004, de 27 julio, por el que se aprueba el RSR de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - Orden 31 de marzo de 2003, que aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos y deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
4. En cuanto al régimen de la gestión urbanística.
 - a. Gestión Directa: Reparcelación, expropiación.
 - Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.
 - Ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo.
 - Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación forzosa y su Reglamento.
 - b. Gestión Indirecta: Programa de Actuación Urbanizadora.
 - Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

5. En cuanto al régimen de la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales.
 - Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.
 - Derecho estatal supletorio: Real Decreto 3288/1978, de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).
6. En cuanto al régimen jurídico comprensivo de la regulación de los actos, acciones y recursos y de la actividad del Registro de la Propiedad ligada a actos urbanísticos.
 - Legislación estatal inserta en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLS-92).
 - Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (RIRP-97).
7. En cuanto al régimen ambiental.
 - a. Legislación Estatal.
 - Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Impacto Ambiental.
 - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
 - Real Decreto 1341/2007, de 11 de octubre, sobre la gestión de la calidad de las aguas de baño.
 - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica objetivos de calidad y emisiones acústicas.
 - Real Decreto Legislativo 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio.
 - Ley 26/2007, de 23 de octubre, de responsabilidad medioambiental.
 - Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regula los derechos de acceso a la información y participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.
 - Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
 - Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efectos invernadero.
 - Real Decreto 9/2005, de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
 - Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal.
 - Ley 8/2003, de 28 de octubre de la Flora y la Fauna Silvestre.
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
 - Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
 - Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integradas de la contaminación.
 - Ley 5/2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento.
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
 - Ley 4/1989, de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales, modificada por la Ley 40/1997, de 5 de noviembre y la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- b. Legislación autonómica.
 - Ley 4/2007, de 8 de marzo, que regula la Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha.
 - Ley 11/2007, de 29 de marzo, de creación del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla La Mancha.
 - Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.
 - Ley 7/2006, de 20-12-2006, de Ordenación de la Ruta Don Quijote.
 - Decreto 63/2006, de 16 de mayo, del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.
 - Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla La Mancha.
 - Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
 - Decreto 199/2001, de 06-11-2001, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.
 - Decreto 158//2001, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla La Mancha.
 - Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
 - Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se apeaba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos en Castilla La Mancha.
 - Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla La Mancha.
 - Ley 2/1998 de 31 de mayo, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales.
 - Decreto 58/1999, de 18 de mayo, que regula el aprovechamiento de la energía eólica a través de parques eólicos.
 - Decreto 162/1995, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial.
 - Real Decreto 1138/1990, de reglamentación Técnico-Sanitaria para abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumos público.
 - Decreto 79/1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
 - Decreto 189/2005 por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
 - Decreto 32/2007 por el que se aprueba el Plan de Gestión de los Lodos producidos en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de Castilla-La Mancha.

Art.16. (OE) Adaptación a planeamiento supramunicipal.

El ajuste del presente planeamiento a las determinaciones que pudieran contemplarse en el planeamiento de carácter supramunicipal que resulte de aprobación posterior al presente POM, requerirá en todo caso, la revisión del presente planeamiento, conforme a lo previsto en estas normas del POM, y se estará a lo dispuesto en el Título III de TRLOTAU y, en concreto al artículo 39 y concordantes.

Art.17. Contenido documental.

El presente POM consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y justificativa. Anexos.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público.

Art.18. (OE) Normas de interpretación.

1. En tanto el planeamiento no indique expresamente lo contrario, la interpretación de su contenido se regirá por los siguientes criterios:
 - a. Tendrán preferencia las determinaciones expresadas en los planos de ordenación y normativa sobre los documentos de carácter informativo o justificativo, que se utilizarán exclusivamente como apoyo interpretativo, o para deducir criterios y objetivos generales que no se citen expresamente en los primeros.
 - b. En las referencias a dominios públicos como carreteras, cauces, vías pecuarias etc. se utilizarán los criterios legales o reglamentarios aplicables de acuerdo con su legislación específica. Las afecciones genéricas sólo podrán ajustarse por el planeamiento en los supuestos y mediante los procedimientos citados expresamente en esta legislación.
 - c. En caso de contradicción entre distintas series de planos de ordenación se tendrá en cuenta que:
 - Las determinaciones estructurales tienen preferencia sobre las de detalle. Cuando resulten contradictorias, deberán corregirse obligatoriamente las segundas antes de ejecutar el planeamiento.
 - Una vez definida la ordenación de detalle, la ubicación y medición definitiva de la superficie de los distintos ámbitos será la que resulte de replantear sus determinaciones sobre el terreno.
 - Para replantear las determinaciones espaciales tendrán preferencia los planos que se apoyen sobre una cartografía más precisa, o en caso de no existir una versión digital vectorial de los planos de ordenación, los que se hayan editado a menor escala.
 - d. En los ámbitos sujetos a desarrollo urbanístico (sectores y unidades de actuación) en los que un mismo plan defina simultáneamente parámetros de intensidad estructurales y de detalle, se entenderá que tienen preferencia los primeros.
 - e. Cuando el planeamiento cite simultáneamente parámetros de intensidad absolutos y relativos (referidos a la superficie de suelo), se indicará expresamente cual es el parámetro asignado y cual el calculado a partir del anterior. En ausencia de esta mención, tendrán preferencia los relativos.
 - f. Cuando existan contradicciones entre referencias genéricas en planos o normativa y las específicas aplicables a un determinado ámbito, como las fichas de desarrollo o documentos similares, tendrán preferencia las específicas, salvo que se advierta expresamente lo contrario.
 - g. Las asignaciones directas de usos e intensidades tienen preferencia sobre los cálculos de aprovechamiento. En caso de contradicción, se entenderá que existe un error material en éstos últimos.
 - h. Los planes podrán definir un orden de preferencia distinto al indicado anteriormente, justificándolo de forma razonada en función de las circunstancias de cada territorio y de los procedimientos técnicos utilizados para formalizar sus determinaciones.

- i. Para interpretar documentos vigentes redactados a partir de cartografía de baja calidad, o con determinaciones gráficas no referenciadas a una cartografía, se adoptarán los siguientes criterios de interpretación:
 - Cuando existan edificaciones, vallados, u otros elementos físicamente identificables cuya situación coincida aproximadamente con la de las líneas dibujadas en los planos de ordenación, se entenderá que los límites, alineaciones u otras determinaciones de la ordenación coinciden con los límites físicos, salvo especificación expresa en contrario.
 - Cuando no coincidan con referencias físicas fácilmente identificables, se replantearán directamente los ejes de las líneas dibujadas, apoyándose en las referencias más cercanas de su entorno.
2. El Pleno Municipal podrá aprobar la interpretación que considere más adecuada a determinaciones del Plan de Ordenación Municipal que sean ambiguas o para las que pudieran existir dos o más acepciones diferentes. La interpretación oficial requerirá un Informe Técnico del Servicio de Urbanismo municipal señalando la ambigüedad o doble acepción posible existente y la propuesta de interpretación. Una vez aprobada, la interpretación se incorporará al documento de Plan de Ordenación Municipal como anotación complementaria de la determinación que se interpreta; y se expondrá en lugar adecuado para conocimiento del público.

Capítulo 5.- Régimen jurídico de la edificación.

Sección 1ª.- Deber de conservación de las edificaciones.

Art.19. (OD) Disposiciones Generales.

a. El deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
3. Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquella que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:
 - a. Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
 - b. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

b. La inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.
2. Los informes técnicos que se emitan a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, Como mínimo y a efectos municipales la ITE marcarán condiciones de salubridad, condiciones de adecuación funcional y- condiciones de adecuación sanitaria con descripción de:
 - a. Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

- b. El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
3. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.
4. Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

c. La situación legal de ruina.

1. 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. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.
3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
 - a. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
 - b. Constituirá al propietario en la obligación:
 - De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
 - De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley.

d. Las ordenes de ejecución.

1. El Municipio, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

El Municipio estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:
 - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.
 - c. Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora.

Art.20. (OD) Procedimiento de ejecución del deber de conservación.

1. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.
2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a. Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección indicando las causas de los mismos.
 - b. Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - c. Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
3. Emitido el Informe Técnico a que hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la actuación subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la LRJAP.
5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
6. Notificado a los interesados el decreto con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.
7. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.
9. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la LRJAP, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

10. Asimismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.
11. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.
12. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme a los artículos 95 y siguientes de la LRJAP.
13. En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en los capítulos siguientes.

Sección 2ª.- Edificios y usos fuera de ordenación.

Art.21. (OE) Régimen, Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación".

1. El POM establece el régimen de "fuera de ordenación" en base a lo dispuesto en el TrLOTAU y se concreta en las siguientes consideraciones:
 - a. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del POM, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación".
 - b. Fuera de ordenación totalmente incompatible:

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

 - Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
 - Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.
 - c. Fuera de ordenación parcialmente incompatible:

Tendrán la consideración de fuera de ordenación parcialmente compatibles todas las edificaciones, instalaciones y construcciones que queden en situación de fuera de ordenación en las que no concurren las circunstancias del punto 2.
 - d. En todos los edificios que tengan la consideración de fuera de ordenación totalmente incompatibles no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato para la mera conservación del inmueble.
 - e. En casos excepcionales, y en el caso de tratarse de edificaciones en fuera de ordenación parcialmente incompatibles podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.
 - f. Tendrán la consideración de fuera de ordenación parcialmente compatibles, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesina, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.) sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por el presente Plan y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponde a los propietarios.

2. El régimen de fuera de ordenación propuesto por el POM se completa con las siguientes tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano:
 - a. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles para la ordenanza en que se ubiquen, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señaladas en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 6 anterior.
 - b. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.
 - c. Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento real que les corresponda. Aplicándose, en su caso las condiciones referidas en las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico sobre el conjunto de edificaciones resultantes sobre el solar.
 - d. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.
 - e. Además de las tolerancias expresadas en los puntos precedentes, serán de aplicación aquellas otras que con carácter particular han sido incluidas en las Ordenanzas así como las incluidas en las Normas de Protección del Patrimonio.
 - f. Aquellos edificios en ejecución que a la entrada en vigor del presente Plan se encontrasen paralizados y en esta situación de fuera de ordenación serán objeto de estudio por los Servicios Técnicos Municipales a propuesta del Promotor, para posibilitar su terminación con una solución concreta para cada caso. La propuesta se basará en la aplicación de las condiciones normales de edificación, volumen, usos, etc., determinadas por el presente Plan para la norma zonal en que se sitúe el edificio. Para los excesos de volumen o aprovechamiento serán de aplicación las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, considerando dichos excesos como condiciones excepcionales aplicables a la parcela concreta donde se sitúa la edificación. El plazo para presentar las propuestas será de 6 meses contados a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Plan, transcurrido este plazo se aplicará el régimen normal de edificación forzosa.

Capítulo 6.- Régimen Jurídico del Suelo y de la Ejecución Urbanística.

Sección 1ª.- Régimen Urbanístico aplicable al suelo.

Art.22. Regulación del Régimen urbanístico.

1. El Régimen Urbanístico del Suelo corresponde al conjunto de determinaciones del POM que establecen los derechos y obligaciones de la propiedad del suelo, y las posibilidades de desarrollarlo y utilizarlo. Estas determinaciones son las que señalan los artículos 4, 5, 6, 7, 8, y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo estatal y en el Capítulo II, del Título IV, del TRLOTAU.
2. El POM, atendiendo estas determinaciones, regula el Régimen del Suelo, definiendo los siguientes aspectos:
 - a. Las clases de suelo que existen en el municipio y las condiciones para su desarrollo.
 - b. Los derechos y obligaciones de la propiedad en cada una de ellas.
 - c. Los ámbitos urbanísticos para efectuar el desarrollo urbanístico.
 - d. El contenido y aprobación de los instrumentos que lo desarrollan.
 - e. Programación del desarrollo de los ámbitos.
 - f. Los requisitos generales para la ejecución urbanística.

- g. Las condiciones para su utilización.
 - h. El régimen de las situaciones preexistentes.
 - i. Las infracciones y los incumplimientos urbanísticos.
3. A su vez, tiene en cuenta la función social de la propiedad, delimitada por el contenido legal al que se ha aludido, y por tanto, prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística con el respeto al justo reparto entre los afectados de los beneficios y cargas que se derivan del planeamiento.

Sección 2ª.- Régimen urbanístico de cada clase de suelo.

Art.23. Clasificación urbanística del suelo y condiciones de desarrollo.

a. Clasificación.

1. El suelo del término municipal, según la delimitación definida en los planos de clasificación de este documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 a 47 del TRLOTAU y los apartados 2 y 3 del artículo 19 del RP, se clasifica en:
 - Suelo Urbano.
 - Consolidado.
 - No Consolidado.
 - Según el artículo 45.3.A.b del TRLOTAU.
 - Según el artículo 45.3.B del TRLOTAU.
 - Unidad de Actuación urbanizadora.
 - Unidad de Actuación urbanizadora con planeamiento en ejecución.
 - Suelo Urbanizable.
 - Con planeamiento en ejecución.
 - Con ordenación detallada.
 - Sin Ordenación Detallada.
 - Suelo Rústico.
 - No Urbanizable de Especial Protección.
 - Ambiental, Natural y Cultural.
 - Estructural y Paisajística.
 - Infraestructuras.
 - Rústico de Reserva.
2. Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento que correspondan.
3. La delimitación exacta de todos estos tipos de suelo queda fijada en los planos de clasificación y su régimen particular se recoge en las presentes Normas.

b. Suelo Urbano.

1. Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 45 del TRLOTAU, y artículo 104 del RP.

2. Así pueden ser Suelos Urbanos por dos circunstancias:

- a. Establecida la clasificación directamente por el Planeamiento.
 - Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, están parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.
 - Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población.
- b. Adquirida por ejecución del Planeamiento Pormenorizado.
 - Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

3. Dentro del Suelo Urbano se distingue, conforme se regula en el artículo 45 del TRLOTAU, y en el artículo 105 del RP, las siguientes categorías:

a. Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Se clasifican como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del número anterior respecto de los cuales se mantiene, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los terrenos que han sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico de conformidad con sus determinaciones habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

b. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

Se clasifican como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

- Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A del número 2, en los que se prevé un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.
- Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A del número 2, que se encuentran incluidos en las unidades de actuación urbanizadoras (UAs), necesarias para la actividad de ejecución. (SUNC-UA)
- Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A del número 2, que cuentan con planeamiento aprobado, en proceso de ejecución conforme a las determinaciones contempladas en el mismo, en el momento de la redacción del presente POM, que el POM asume e incorpora. (SUNC-PE)

c. Suelo Rústico.

1. Está constituido por los terrenos del término municipal en los que concurre alguna de las circunstancias que se regulan en el TRLOTAU, en su artículo 47, y los establecidos en el artículo 107 del RP y el artículo 2 del RSR.

2. En este suelo se distinguen las siguientes categorías en función de la protección que se establezca:

a. Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido..... SRNUEP

Corresponde a aquellos terrenos, que bien por legislaciones específicas, o por proyectos territoriales o sectoriales concretos o porque así lo considera adecuado el Plan de Ordenación, tienen una protección que se incorpora al Plan de Ordenación Municipal de forma automática y obligatoria, como son las protecciones de arroyos, las vías pecuarias, las servidumbres de carreteras o ferrocarril, los parques regionales, los pasillos aéreos.

Estos Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos se diferencian en los siguientes subcategorías específicas de este Plan en el marco de lo establecido en el artículo 4 del RSR:

- Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Cauces.
- Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental. Vías Pecuarias.
- Rústico No Urbanizable de Protección Natural. Formación boscosa.
- Rústico No Urbanizable de Protección Natural. Vegetación de Ribera.
- Rústico No Urbanizable de Protección Cultural.
- Rústico No Urbanizable de Protección Estructural. Forestal
- Rústico No Urbanizable de Protección Estructural. Agrícola
- Rústico No Urbanizable de Protección Estructural. Extractiva
- Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Caminos
- Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Carreteras
- Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Líneas eléctricas
- Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística.

b. Suelo Rústico de Reserva..... SRR

Se corresponde con una categoría de Suelo intermedia entre el Suelo Urbanizable y los que se adscriban a la categoría del SRNUP, según el artículo 6 del RP, por no ser merecedores de una especial protección. En este tipo de suelo se mantiene la posibilidad del desarrollo e implantación de actividades y usos propios del Suelo Rústico, además, se admite la aptitud legal para ser transformado, y por tanto, la posibilidad añadida de su incorporación al proceso urbanizador, siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones que al efecto se establecen en el presente POM.

d. Suelo Urbanizable.

1. Constituye el suelo urbanizable el conjunto de terrenos, que de acuerdo con lo señalado en los artículos 10 de la LRSV, y artículo 46 del TRLOTAU, y artículo 106 del RP, no tengan la condición de urbano o rústico en el POM, y éste los adscriba a esta clase de suelo. Podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística, en el propio Plan de Ordenación, y en su caso, en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento que se aprueben.
2. En el Suelo Urbanizable se distingue con tres categorías, en función del cumplimiento del apartado 2 del artículo 24 de la Ley 1/2004:
 - a. Suelo Urbanizable con Planeamiento en Ejecución (SUBPE).
Corresponde a aquel suelo con ordenación aprobado que se incorpora al presente Plan.
 - b. Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada (SUBCO).
Corresponde a aquellos suelos que se ordenan directamente en el Plan para atender la demanda más inmediata de desarrollo.
 - c. Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada (SUBSO).
Corresponde a los sectores delimitados para el desarrollo independiente de cada ámbito.
3. El Suelo Urbanizable se cuantifica en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, se refleja gráficamente en los Planos de Clasificación y Calificación de Suelo, y se regula de forma específica en las Normas Particulares del suelo urbanizable de las Normas del presente POM, con reflejo de sus condiciones particulares de las Fichas de cada ámbito.
4. El presente Plan de Ordenación establece en este tipo de suelo, las determinaciones contempladas en el artículo 24 del TRLOTAU y el artículo 38 del RP, definiendo el orden básico de prioridades de ejecución del mismo, su uso global mayoritario, la intensidad y densidad máxima edificatoria de los mismos, la definición de las distintas Áreas de Reparto y su Aprovechamiento Tipo y la cuantificación de suelos de cesión obligatoria destinados a equipamientos, espacios libres e infraestructuras.

Sección 3ª.- Régimen jurídico de la propiedad del suelo.

Art.24. Derechos y obligaciones de la propiedad en cada clase de suelo.

a. Derechos.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:
 - a. El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación territorial y urbanística.
 - b. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos anteriores comprenden:
 - Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos 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, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, 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 territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 del TRLOTAU.
 - La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior que se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en esta Ley en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 del TRLOTAU y las establecidas para esta clase de suelo en estas NNUU.
 - c. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable, los derechos previstos en el apartado a comprenden los siguientes:
 - Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios, siempre que ésta no sea, a su vez, preferible de conformidad con los criterios establecidos en el número 2 del artículo 122 del TRLOTAU.
 - Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
 - Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.
 - d. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos del apartado a incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, en su caso y en los términos prevenidos reglamentariamente con carácter simultáneo a la edificación, salvo que el planeamiento territorial y urbanístico no permita la realización de dichas obras en régimen de actuaciones edificatorias. En este último supuesto, los derechos serán idénticos a los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

- e. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, en virtud de su clasificación como tal por el planeamiento territorial y urbanístico o de su urbanización como consecuencia de la ejecución de éste, y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación territorial y urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1.1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.
2. Los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este POM o en la legislación urbanística.

b. Deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen al que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:
 - a. Con carácter general:
 - Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en el tercer párrafo del artículo 24.a.1.b.
 - Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.
 - Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.
 - Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
 - Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere el tercer párrafo del presente punto, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
 - Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.
 - b. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:
 - Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.
 - Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.
 - Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.
 - Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado.
 - Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.
 - Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Capítulo 7.- Conceptos para el desarrollo urbanístico del Plan de Ordenación Municipal.

Sección 1ª.- Descripción general de los instrumentos urbanísticos.

Art.25. Tipos de instrumentos urbanísticos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1. El POM se desarrollará según cada clase y categoría de suelo y las determinaciones que éstas impongan, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución, regulados en los artículos 26 a 29, ambos inclusive del TRLOTAU y 53 a 97, ambos inclusive y 110 del RP.
 - a. Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo):
 - Planes Parciales (P.P.) ya sea de mejora o de desarrollo de la ordenación del POM en suelo urbanizable.
 - Planes Especiales (P.E.) con la finalidad de:
 - Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
 - Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
 - Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
 - Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
 - Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

- Con las mismas finalidades señaladas anteriormente y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma interior para áreas concretas de suelo urbano no consolidado, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación
- b. Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):
 - Estudios de Detalle (E.D.), sólo en suelo Urbano y Urbanizable (en desarrollo de P.P.). No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el POM, Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente debiendo adecuarse a lo señalado en el artículo 28 del TRLOTAU.
 - Ordenanzas Especiales, (bioclimáticas, ahorro de agua, vertidos industriales y terciarios, proyectos de urbanización, control de ruidos y vibraciones, recreo infantil, antenas, etc.), se redactarán independientemente del presente Plan.
 - Catálogos, de bienes y espacios protegidos.
- c. Los Programas y Proyectos para la ejecución física y jurídica son:
 - Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
 - Proyectos de Reparcelación (PR).
 - Proyectos de Urbanización (PU).
 - Proyectos de Obras públicas ordinarias (POPO).
 - Proyectos de edificación.
- 2. Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo, relacionados en el apartado precedente contendrán las determinaciones previstas en el TRLOTAU y Reglamentos vigentes, así como aquellas otras que se determinen expresamente en este POM.

Sección 2ª.- Instrumentos de planeamiento.

Art.26. Condiciones generales

El desarrollo y ejecución del POM y de las ordenaciones detalladas que contiene, se realizará conforme a los principios rectores establecidos en los artículos 2 a 8, ambos inclusive, del TRLOTAU y, la ejecución se regirá por lo dispuesto en el Título Quinto del TRLOTAU aplicado a las concretas determinaciones del POM.

Art.27. Los planes parciales.

1. Los Planes Parciales tendrán por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya el presente POM y el complemento y la mejora de la establecida en éste, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en este POM.
2. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales se regirán por las siguientes reglas:
 - a. Los particulares podrán promover los Planes Parciales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan.
 - b. Redactado el Plan Parcial correspondiente, el Ayuntamiento lo someterá a información pública durante 20 días. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.
 - c. Los Planes Parciales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y su aprobación definitiva corresponde al Pleno de este Ayuntamiento.

- d. Los Planes Parciales que afecten a elementos de la ordenación estructural, requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública e informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Pleno de este Ayuntamiento
3. En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 26 y 38 del TRLOTAU y 53 a 64 y 137 a 139 del RP.

Art.28. Los planes especiales.

1. Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo o mejora, de las determinaciones contenidas en el presente Plan, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como, en su caso, las de la ordenación estructural con cualquiera de las siguientes finalidades:
 - a. Crear o ampliar reservas de suelo rotacional.
 - b. Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
 - c. Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
 - d. Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
 - e. Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.
2. Los Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada cumplirán los mismos requisitos de elaboración y tramitación establecidos en el artículo anterior para los Planes Parciales.
3. Los Planes Especiales, que no sean de reforma interior y que afecten a elementos integrantes de la ordenación estructural, seguirán el mismo procedimiento para su aprobación del establecido para la tramitación del POM
4. En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 35 a 38 del TRLOTAU y 76 a 84, 140, 141 del RP.

Art.29. Los estudios de detalle.

1. Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones, según proceda:
 - a. Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en el presente POM, o en los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que se elaboren en desarrollo del presente Plan.
 - b. Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.
2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento correspondiente.
3. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.
4. En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 38 del TRLOTAU y 72 a 75, 144 y 145 del RP.

Sección 3ª.- Programas y proyectos para la ejecución física y jurídica.

Art.30. Los programa de actuación urbanizadora.

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:
 - a. Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - b. Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
 - c. Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos promenorizados.
 - d. Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
 - e. Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo.

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

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:
 - a. Una alternativa técnica conformada por:
 - Documento expreso de la asunción de la ordenación detallada establecida en este Plan de Ordenación o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento.
 - Anteproyecto de urbanización que como mínimo deberá definir las obras de urbanización, describiendo los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; memoria de calidades; definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; características básicas de la red de evacuación de aguas y capacidad potente de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.
 - b. Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.
 - c. Una proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relación entre el urbanizador y los propietarios, estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador; e, incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición.
4. Cuando se tramiten Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta, cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica. El Alcalde solicitará al Pleno su desestimación o someterá la alternativa a información pública. Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público.
5. Vencido el plazo anterior, y durante los diez días siguientes podrán presentarse proposiciones jurídico-económicas y propuesta de convenio, que se presentarán en plica cerrada.
6. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniéndose sus proposiciones.
7. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento en Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

8. En todo lo no establecido en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en los artículos 110 y 117 a 125 TRLOTAU.

Art.31. Los proyectos de reparcelación.

1. Los Proyectos de Reparcelación tienen como finalidad la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.
2. Los Proyectos de Reparcelación tienen por objeto lo siguiente:
 - a. La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
 - b. La regulación de las fincas o parcelas existentes.
 - c. La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
 - d. La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.
 - e. La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.
 - f. La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.
3. El área reparcelable, podrá ser discontinua y se definirá en el propio proyecto de reparcelación, no teniendo que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.
4. Los Proyectos de Reparcelación se ajustarán a las disposiciones establecidas en los artículos 92 a 95, ambos inclusive del TRLOTAU y supletoriamente en el Reglamento de Gestión del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RD 3288/1978, de 25 de agosto).

Art.32. Los proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente. 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.
2. Los Proyectos de Urbanización que formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora podrán integrar en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica, los cuadros de precios y el presupuesto.
3. La tramitación de los Proyectos de Urbanización que se tramiten conjuntamente al Programa de Actuación Urbanizadora desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.
4. Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto y contenido precisar las condiciones necesarias para ejecutar las obras establecidas en el artículo 111 del TRLOTAU según lo establecido en los artículos 98 a 101 del RP. Se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 146 y 147 del RP y tendrán los efectos establecidos en sus artículos 160 y 161.

Art.33. Los proyectos de obras públicas ordinarias.

1. Los Proyectos de Obras públicas Ordinarias tienen por objeto 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. A través de los Proyectos de Obras públicas Ordinarias podrán delimitarse unidades de actuación.
2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:
 - a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

- b. Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c. Expropiación.
- 3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.
- 4. Los Proyectos de Obras públicas Ordinarias precisarán las condiciones necesarias para la ejecución de las obras que constituyen su objeto conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del TRLOTAU.

Art.34. Los proyectos de edificación.

Los Proyectos de edificación tendrán los contenidos necesarios para la obtención de la preceptiva licencia conforme a lo dispuesto en los artículos 160 a 173 del TRLOTAU además de lo requerido en la normativa sectorial que le sea de aplicación y en la Ley general de la edificación.

Sección 4ª.- Requisitos generales para la ejecución urbanística

Art.35. Concepto de ejecución urbanística y modo de realización

- 1. La ejecución urbanística se define como el conjunto de acciones que es preciso realizar sobre el suelo para que se transforme de terreno natural a suelo urbanizado, o en su caso, para que se completen los suelos semiurbanizados.
- 2. La ejecución del Plan de Ordenación se efectuará en los términos que establece el artículo 109 y concordantes del TRLOTAU.
- 3. Este proceso exige para su iniciación que se hayan cumplido, en los ámbitos que determine el Plan, el proceso de ordenación a través de los instrumentos de planeamiento descritos en estas Normas y exigidos en cada clase de suelo, que se haya definido la modalidad de gestión urbanística conforme con el artículo 110 del TRLOTAU, y que se haya aprobado un Proyecto de Urbanización, salvo en las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.
- 4. Una vez cumplimentada la elaboración, tramitación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora impuestos por el Plan para cada clase de suelo y por las normas particulares de cada ámbito, se legitima el derecho a la ejecución del Plan y con ello nace el derecho a urbanizar.

Art.36. Alcance de las obligaciones de urbanizar.

- 1. Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en el artículo 115, 51 y concordantes del TRLOTAU y en las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de la aplicación de las Ordenanzas Municipales que en su caso se aprobaren.
- 2. En todo caso, deben incluir todos los servicios a que hacen referencia las Normas Urbanísticas de las Ordenanzas Municipales que en su caso se aprobaren.
- 3. Por último se deja constancia como Norma de Aplicación General de lo señalado en el artículo 18.3 de la LRSV, que establece que el Programa de Actuación Urbanizadora o instrumento urbanístico equivalente deberá determinar la ejecución de las infraestructuras de conexión a los sistemas generales viarios exteriores a la actuación como desvíos, variantes o enlaces a desnivel de las carreteras y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere. En su defecto, dicho instrumento urbanístico deberá cuantificar la compensación económica que recibirá el Ayuntamiento por costear tales infraestructuras.

Art.37. Conservación de la Urbanización y prestación de los Servicios Urbanos.

- 1. La conservación de la urbanización, cuando no se especifique expresamente lo contrario, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, salvo durante el periodo de garantía de las obras de urbanización, que correrá a cargo del Promotor de la Urbanización.
- 2. Cuando se señale su obligación a los particulares esta conservación se efectuará:
 - a. Por el Promotor de la Urbanización hasta la finalización del periodo de garantía de las obras de urbanización.

- b. Por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, una vez finalizado el periodo de garantía de las obras de urbanización con carácter indefinido, constituida por todos los propietarios de suelo incluidos en el ámbito, conforme a las determinaciones del artículo 25.3 del RGU.
3. A su vez, se ajustará a las siguientes reglas:
 - a. Si la ejecución ha sido indirecta por iniciativa privada, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y exigirá la recepción de las obras o bien la realizará de oficio el propio Ayuntamiento en los términos previstos en el artículo 135 del TRLOTAU y 180 RGU.
 - b. En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de esta obligación conforme se regula en el apartado siguiente.
 - c. Cuando existan Comunidades de Propietarios y la conservación sea privada, la Comunidad a través de sus representantes, tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos de los espacios de dominio y uso público en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que puedan subsistir las Comunidades para la administración mancomunada de aquellas propiedades de titularidad privada común.
 - d. En caso de incumplimiento de estas Normas el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.
4. El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, que permanecerán en todo caso para colaborar con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.
5. En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.
6. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería con limitaciones de acceso a la urbanización, siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

Art.38. Convenios Urbanísticos de Ejecución.

Corresponde a aquellos documentos suscritos entre el Ayuntamiento y los particulares que constituyen condiciones de ordenación y ejecución y que vinculan a las partes incorporándose como norma complementaria a las condiciones establecidas en cada ámbito y que se acompañan en todo su contenido en la Memoria del Plan. Sus determinaciones prevalecerán sobre las Normas Particulares.

Sección 5ª.- Condiciones para la utilización del suelo urbanizado.

Art.39. Regulación de las condiciones para la utilización del suelo urbanizado.

Las condiciones para la utilización de suelo una vez urbanizado se regulan a través:

- a. De la intervención municipal en las licencias y autorizaciones que se señalan en las Normas Urbanísticas o en las Ordenanzas Municipales, que en su caso se aproben.
- b. De las Normas Generales de Edificación, Protección y Urbanización las Normas Urbanísticas o en las Ordenanzas Municipales, que en su caso se aproben.
- c. De las Normas Generales de los usos urbanísticos de las Normas Urbanísticas o en las Ordenanzas Municipales, que en su caso se aproben.

- d. De las Normas Particulares del Suelo Urbano y las Normas Particulares del Suelo Urbanizable y Rústico de las Normas Urbanísticas del presente POM.
- e. Mediante la regulación de las protecciones cautelares que establecen las Normas Específicas del Catálogo.
- f. Por último mediante las determinaciones de las Fichas de Ordenación y Gestión.

Art.40. Ejercicio de la facultad de edificar.

- 1. La facultad del derecho a edificar se ejercitará en solares y parcelas suelo clasificado como urbano y urbanizable cuando se hayan cumplido:
 - a. Contar con la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales establecidos en la legislación vigente, conforme a las determinaciones del artículo 131 del TRLOTAU, con la previa urbanización del suelo, y con todos los requisitos contemplados en el Reglamento de Gestión Urbanística.
 - b. Y lo establecido en el Capítulo II de la LRSV.
- 2. En el Suelo Rústico Especialmente Protegido y de Reserva, se tramitará la correspondiente licencia o el correspondiente expediente de calificación urbanística, en los términos establecidos en el artículo 54.2º y 3º y siguientes del TRLOTAU, y concordantes del RP y el RSR.

Art.41. Usos y obras provisionales.

- 1. En relación a los usos y obras que se realicen con carácter provisional y que no correspondan a ejecuciones del Plan, se establece que, con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.
- 2. La aplicación de esta Normativa se efectuará sin menoscabo de los criterios que se regulan expresamente en este Plan de Ordenación en orden a los usos y obras provisionales.

Art.42. Edificación y urbanización simultánea.

Este supuesto se podrá realizar en los términos establecidos con carácter general por el TRLOTAU y específicamente con las siguientes condiciones:

- a. Deberá existir una base mínima de urbanización constituida por la apertura de viales, encintado de bordillos y colocación de colectores y redes de servicios principales.
- b. Conforme a lo establecido en el artículo 102.3 del TRLOTAU, deberán garantizarse los afianzamientos de las obras de urbanización precisas, en cada caso, para garantizar su reposición en caso de desperfectos en las que ya se encontrasen ejecutadas en el momento de la obra de edificación, así como la correcta ejecución de las restantes, todo ello mediante aval bancario y/o garantía hipotecaria de los importes establecidos en cada caso, y que se definirán en el momento de petición de la licencia de edificación, por parte del Ayuntamiento.

Sección 6ª.- Régimen de las situaciones preexistentes.

Art.43. (OE) Régimen transitorio de las determinaciones de planeamiento anterior.

a. Tipo de situaciones preexistentes.

i. Edificios Inadecuados.

- 1. Todos aquellos edificios existentes que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán con carácter general como “edificios inadecuados”.
- 2. Quedan excluidos de este carácter de inadecuados aquellos edificios que cuenten con anterioridad a la publicación de estas Normas, con licencias y autorizaciones, otorgadas por cualquiera de las Administraciones competentes en esa materia.

ii. Edificios, o Instalaciones o Usos Fuera de Ordenación.

Tendrán el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares, a los que el Plan de Ordenación otorgue específicamente esta condición, de forma individualizada, por considerar de interés su desaparición, y a todos aquellos edificios inadecuados que queden afectados por alguna disposición legal de carácter sectorial que impida su legalización, o que estén afectados por el desarrollo de algún Plan Sectorial, o que estén clasificados como Sistema General en el presente Plan de Ordenación, aún cuando no se detallen de forma individualizada.

iii. Actuaciones Ilegales.

1. Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, en las que se hayan iniciado expedientes de infracción, tendrá automáticamente la consideración de "actuación ilegal".
2. Tendrán también el carácter de edificios, instalaciones o usos ilegales, aquellos a los que el Plan de Ordenación otorgue esta condición de forma individualizada y motivará "de facto" la apertura de expediente de disciplina urbanística.

b. Exigencia de legalización de las edificaciones, instalaciones y usos inadecuados.

1. Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución o instalaciones y usos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, tendrán la consideración que se establece en este Plan.
2. Los edificios, instalaciones o usos, que sean inadecuados total o parcialmente, que no tengan la consideración de "fuera de ordenación" deberán legalizarse en el plazo máximo de dos años a partir de los tres meses posteriores a la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación, presentando la solicitud de legalización al Ayuntamiento, siempre que no concurren circunstancias que afecten a incumplimientos del Código Civil, pues comportarán de forma automática la consideración de "fuera de ordenación" descrita en el apartado anterior.
3. A fin de proteger el interés de los colindantes, se establece un periodo de tres meses a partir de la publicación del Plan de Ordenación para denunciar cualquier edificación inadecuada que se considere improcedente su legalización, y será el Ayuntamiento el que determine finalmente esta posibilidad.
4. Según el tipo de obra, uso o instalación de que se trate, se presentarán los correspondientes proyectos y solicitudes de legalización, debiendo abonarse además de su correspondiente licencia, la indemnización que proceda a la Administración, un canon urbanístico compensatorio equiparable a una sanción por cantidad igual a la que resulte de aplicar la tasa y el impuesto establecido para su licencia.
5. Todas las edificaciones inadecuadas que no lleguen a cumplir esta exigencia de legalización en el plazo fijado, pasarán a tener la consideración urbanística de edificaciones "fuera de ordenación". El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar expresamente la calificación de fuera de ordenación para aquellos edificios que tengan el carácter de inadecuados y se demuestre de oficio o a través de terceros claros perjuicios para el ordenamiento urbanístico del municipio.

c. Obras permitidas en los edificios calificados fuera de Ordenación.

1. En los edificios considerados "fuera de ordenación", sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto de las instalaciones para su integración en el medio urbano con respecto de la integridad del dominio público.
2. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la legislación vigente, siempre que se adopten de forma previa o simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

3. En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición, o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender incluso con posterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación esta consideración a determinados edificios inadecuados de forma expresa o de forma automática por no cumplirse las condiciones de legalización. Tampoco podrán realizarse ampliaciones de volumen o de la superficie edificada de la edificación existente, ni instalar en edificios no residenciales servicios sanitarios propios del uso residencial, ni utilizarlos para pernoctar en condiciones analógicas a los usos residenciales.

d. Autorizaciones en los edificios preexistentes que no sean inadecuados ni estén fuera de ordenación.

En estos edificios se autorizaran las obras y usos de la nueva regulación del Plan de Ordenación, con independencia del incumplimiento parcial de alguna de las nuevas determinaciones, al considerarse legales como consecuencia de la situación preexistente.

e. Situaciones singulares de parcelas inferiores a la mínima.

En aquellos supuestos en los que existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares, siempre y cuando quede fehacientemente acreditada su superficie en la inscripción registral o en la ficha catastral, se permitirá su edificación, siempre que se pueda realizar, al menos, la vivienda mínima, aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie realmente existente que resulten de una medición exacta del terreno realizada por técnico competente.

Sección 7ª.- Infracciones e incumplimientos urbanísticos.

Art.44. Incumplimiento en la obligación de planificar.

1. Cuando no se efectúan los Programas de Actuación Urbanizadora en los plazos y condiciones señalados por el Plan de Ordenación.
2. Este incumplimiento dará lugar al derecho de la Administración a establecer su realización a través de la forma de gestión directa con ejecución forzosa y reparcelación obligatoria, para favorecer otros desarrollos.

Art.45. Incumplimiento en la obligación de equidistribuir.

1. Cuando no se realizan las cesiones que se imponen y en los plazos exigidos por el Plan de Ordenación y por la legislación urbanística.
2. Este incumplimiento dará lugar al cambio de forma de gestión, o en el caso de que sea por falta de incorporación al proceso urbanizador, a la expropiación a que se alude más adelante.

Art.46. Incumplimiento en la obligación de urbanizar.

1. Cuando no se cumple la ejecución de la urbanización en el tiempo, con el procedimiento y en las condiciones y características exigidas por el planeamiento.
2. Este incumplimiento dará lugar a la posibilidad a que el Ayuntamiento actúe mediante ejecución forzosa por reajustando lo urbanizado a las exigencias municipales, y a no poder edificar en tanto se cumplan las condiciones establecidas.

Art.47. Incumplimiento en la obligación de edificar.

1. Cuando no se edifica en el plazo, en el procedimiento, y en las condiciones y características exigidas en el Plan.
2. Dará lugar según el incumplimiento, a la incoación del oportuno expediente de disciplina urbanística en orden a la infracción urbanística tipificada por la Ley, con la obligación, en todos los casos, de reconstruir lo edificado a lo legalmente permitido.

Art.48. Incumplimiento en la conservación y mantenimiento de la urbanización y de lo edificado.

1. Cuando no se mantienen en las debidas condiciones de calidad, seguridad y salubridad, tanto la urbanización como la edificación.
2. Dará lugar, a la exigencia por parte del Ayuntamiento al cumplimiento de dicha obligación, y a la aplicación, en su caso, de las órdenes de ejecución, supliendo de este modo, la actividad del incumplidor, tal como se regula en el artículo 176 del TRLOTAU.
3. El conjunto de incumplimientos conllevará además la posible aplicación de la expropiación o ejecución forzosa, tal como se establece en los artículos 143 y 104 del TRLOTAU.
4. Los procedimientos de expropiación forzosa por incumplimiento de los deberes urbanísticos no podrán efectuarse respecto a terrenos o construcciones, si previamente no se hubiese declarado con carácter firme vía administrativa, el incumplimiento de los deberes legales.

Capítulo 8.- Aprobación y publicidad.

Art.49. (OE) Procedimiento de aprobación del Plan.

1. El procedimiento de aprobación del Plan de Ordenación Municipal y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:
 - a. Durante la redacción técnica de los planes, el municipio realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos de los ciudadanos particularmente afectados.
 - b. Previa a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la denominada concertación interadministrativa con los municipios colindantes y demás Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados, y con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.
 - c. Superada la fase de concierto se procederá a su tramitación que se iniciará de oficio por el municipio para su posterior sometimiento al trámite de información pública por el plazo de un mes. En este mismo plazo deberán emitirse informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que previamente se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos. También será necesario el dictamen de los municipios colindantes.
 - d. Tras la aprobación inicial, se solicita la aprobación definitiva del Plan a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, quien iniciará el periodo consultivo y de análisis del mismo con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas. Transcurrido el periodo consultivo se procederá a la resolución sobre la aprobación definitiva previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, pudiendo esta resolución formular objeciones.
2. No obstante lo anterior las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Art.50. (OE) Publicidad del Plan.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), y adicionalmente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha (DOCM), por el órgano que lo hubiese adoptado, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios.

2. La publicación del Plan de Ordenación Municipal producirá los siguientes efectos:
- a. 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
 - b. La declaración en situación de fuera de ordenación con las consecuencias previstas en el artículo 20.9 del Reglamento de Planeamiento, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del Plan de que se trate.
 - 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 o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.
 - f. La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

Art.51. (OE) Solicitud de información.

Los ciudadanos tendrán derecho a obtener del Ayuntamiento, información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que el presente Plan de Ordenación Municipal, junto con sus normas, ordenanzas y catálogos, impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar.

Art.52. (OE) Cédula Urbanística.

En consonancia con lo establecido en los artículos 4.d y 6.b. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2008, todo administrado, tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del Régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca, sector o ámbito determinado.

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

Capítulo 1.- Dominio público hidráulico, pecuario e infraestructuras.

Art.53. (OE) Condiciones de protección y servidumbre de los bienes de Dominio Público Hidráulico

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público hidráulico y sus zonas de protección delimitado conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En el caso de las zonas de protección en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, y de conformidad con la Disposición Adicional primera del RSR, se distinguen dos casos:
 - a. Que existiesen hábitats de protección asociados:

La banda de suelo rustico no urbanizable de protección se obtiene de la que resulte mayor de las fijadas por el informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas o la del informe de la Dirección general de Medio Natural sobre la protección de dichos hábitats, no siendo inferior nunca, dicha banda a 10 metros contados desde el límite exterior del cauce. Los terrenos que, se encuentran comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas, son clasificados como suelo urbano o urbanizable, y no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación, salvo previa autorización del Organismo de cuenca. Este Organismo notificará al Ayuntamiento las peticiones de autorización de construcción en la zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos de posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.
 - b. Que no existiesen hábitats de protección asociados:

Se clasifica como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde, el ancho de esta banda resulta del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, no siendo nunca esta banda inferior a 10 metros contados desde el límite exterior del cauce. En las zonas de suelo urbanizable en las que el POM no ha previsto zona verde es obligada su localización como zona verde local atendiendo al ancho anteriormente señalado resultante del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas y con el ancho mínimo de 10m, contados desde el límite exterior del cauce, ya indicado.
2. En el caso de desarrollos de suelo urbanizable ya aprobados (SUB-PE) la determinación del dominio público hidráulico y de las zonas de avenidas es la correspondiente de los estudios realizados en sus correspondientes instrumentos de desarrollo.
3. Para los nuevos desarrollos propuestos en el POM será preciso en cada uno de ellos la realización de un Estudio Hidrológico y de riesgo de Avenidas.
4. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso, siendo sólo posibles los contemplados en:
 - Texto Refundido de la Ley de aguas aprobado por R.D. 1/2001 de 20 de julio de 2001.
 - Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986 de 11 de Abril.
 - Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo que modifica el anterior RD 849/1986.

Art.54. (OE) Condiciones de protección y servidumbre de los bienes de Dominio Público Pecuario

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías pecuarias de Castilla – La Mancha, y delimitado conforme a lo dispuesto en ella y por los órganos encargados de su administración. Se considera por tanto Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias, no solo la totalidad de sus trazados sino también la franja de cinco metros adyacente situada a ambos lados de las mismas.
2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en estas NNUU, siendo sólo posibles los que autorice el órgano competente en materia de Vías Pecuarias.

Art.55. (OE) Condiciones de protección y servidumbre de los bienes de Dominio Público de infraestructuras.**a. Protección y servidumbre de carreteras.**

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público y en su caso zonas de servidumbre, establecido en la legislación estatal y autonómica, en materia de carreteras, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.
2. Se establecen las siguientes zonas de uso de la carretera:
 - a. Dominio público: los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
 - b. Zona de servidumbre de la carretera: consiste 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 y vías rápidas, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
 - c. Línea de protección: se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por la zona de servidumbre de la carretera.
 - d. Línea de edificación: se define a ambos lados de la carretera y se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y de veinticinco metros el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, (desde la marca vial interior de arcén).
3. En este suelo el POM tan solo se permiten los usos dotacionales de titularidad pública contemplados en estas NNUU, siempre los que autorice el órgano competente en materia de carreteras y respetando las restricciones de actividades de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.
4. La tolerancia de estos usos, será además de lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, por lo establecido para cada uno de ellos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 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.
5. Condiciones específicas para carreteras de titularidad estatal:
 - a. Es de aplicación la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y su correspondiente Reglamento.
 - b. Cualquier futuro acceso y conexión que estuviese previsto en este POM que afecte a la red de titularidad estatal, deberán ser objeto de una autorización específica previa por parte de la D.G. de Carreteras y deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras y su reglamento aprobado por RD 1812/1994, así como la circular de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos de las carreteras del Estado.

- c. En particular en cuanto a las instalaciones de Estaciones de Servicio y Suministro de Combustibles en suelo rústico se regirán en cuanto a sus condiciones de instalación a lo marcado en el TRLOTAU, en el RSR y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento recogidas en la Orden de 31-03-2003.
6. Condiciones específicas para carreteras de titularidad autonómica:
 - a. Es de aplicación la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos
 - b. Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- b. Protección y servidumbre de líneas eléctricas.**
 1. El suelo de las líneas eléctricas que “atravesan” el término municipal en suelo rústico han sido clasificados como SRNUP de Infraestructuras.
 2. Para el ancho de la banda en ambos casos a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Capítulo 2.- Los Sistemas Generales

Sección 1ª.- Régimen general

Art.56. (OE) Definición y situaciones.

1. Según la Disposición Preliminar 11 del TRLOTAU, los Sistemas Generales son las dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el POM, 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 y tienen siempre la condición de bienes de dominio público.
2. Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general o bien no estar adscritos en particular a ningún sector de la población. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas generales presentan un interés especial para el interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del territorio.
3. Su delimitación y cuantía se establecen en el POM y en las ordenaciones detalladas que incorpora, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 31 del TRLOTAU y 21 a 25, ambos inclusive del RP.
4. Entre los Sistemas generales de infraestructuras-comunicaciones viarias se encuentran aquellos incluidos en SRNUP de infraestructuras consecuencia de la clasificación del suelo conforme a lo señalado en el RSR y en las legislaciones sectoriales. La delimitación de los mismos queda justificada en la memoria justificativa y en estas NNUU.
5. El POM diferencia dos situaciones en las que se pueden encontrar los sistemas generales:
 - a. Sistemas generales, existentes en la actualidad y ejecutados o en proceso de ejecución, para los que se mantiene su condición como tales.
 - b. Sistemas generales, que el POM crea en su estructura general y orgánica y cuya obtención y ejecución se produce a través de la ejecución del POM, bien sea por su adscripción y vinculación al desarrollo del Suelo Urbano o Urbanizable, o de manera independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas.
6. En los planos de Gestión se encuentran reflejados e identificados los SSGG previstos y existentes. En el documento de evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras que se incluye como anexo a la Memoria Justificativa se incluyen la completa descripción de los sistemas generales así como su asignación.

Art.57. (OE) Clasificación de los SSGG.

Los sistemas generales previstos y regulados por el POM, de conformidad con la legislación urbanística, son los siguientes:

- a. Sistema general de Comunicaciones (SG-DC).
- b. Sistema general de Espacios Libres (SG-DV).
- c. Sistema general de Equipamientos (SG-DE).

Sección 2ª.- Sistema General de Comunicaciones.**Art.58. (OE) Definición y División.**

Son aquellos sistemas públicos urbanos e interurbanos destinados al establecimiento de las trazas viarias, con sus áreas de acceso, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a este sistema, como son las estaciones de autobuses, y otras instalaciones de naturaleza análoga.

Art.59. (OE) Sistema viario.**a. Elementos.**

1. Red viaria.
2. Reserva viaria.
3. Protección viaria.
4. Aparcamientos de vehículos.
5. Red exclusiva peatonal y ciclista.

b. Jerarquización.

1. Vías estatales.
2. Vías autonómicas.
3. Vías locales colectoras.
4. Vías locales secundarias.

Serán vías estatales y autonómicas aquellas que estén calificadas como tales, o determinen los Planes Sectoriales de los Organismos Competentes.

Serán vías locales colectoras aquellas arterias de titularidad municipal definidas como tales en el presente POM. Están constituidas por vías que dan prioridad a la circulación del tráfico rodado, que canalizan los desplazamientos urbanos de largo y medio recorrido, configurando la malla principal de comunicaciones de la ciudad.

Serán vías locales secundarias aquellas que estén definidas como tales en el presente Plan, sirvan para conectar los distritos entre sí o constituyan los ejes colectores distribuidores de los barrios.

c. Régimen de las vías públicas.

1. Los planos de alineación del POM definen la traza y dimensiones del viario en suelo urbano, que podrán reajustarse mediante Planes Especiales. Sería posible, asimismo, el ajuste del viario general, cuando razones geotécnicas, topográficas, o de mejora del sistema general así lo aconsejen. El ajuste de vías generales podrá hacerse mediante Planes Especiales de Reordenación Viaria. Dichos planes deberán justificar la necesidad de la modificación, y considerarán las intensidades de circulación previstas y su impacto en el medio que atraviesen.
2. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Carreteras, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla la Mancha.

3. La ordenación de las márgenes de las carreteras que discurran por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial corresponde al POM y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.
4. La red de vías pecuarias se regulará por la legislación sectorial correspondiente.

d. Limitaciones de uso y propiedad en las márgenes de las vías de comunicación.

El régimen Urbanístico aplicable a las márgenes de las vías de comunicación se recoge en la Norma Urbanística del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

e. Intervención en la edificación.

1. Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario estarán sujetas, en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a licencia municipal.
2. La administración municipal recabará de los órganos competentes el preceptivo informe. Los informes denegatorios por razones de competencia estatal o autonómica producirán los efectos determinados en la legislación sectorial de carreteras.

Sección 3ª.- Sistema General Dotacional.

Art.60. Definición y División.

1. Son aquellas Redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas a cubrir las necesidades de equipamiento que tiene la población del municipio. Se distinguirá entre:
 - a. Zonas verdes y espacios libres.
 - b. Equipamientos.
 - c. De Infraestructuras energéticas.
 - d. De infraestructuras sociales.

Art.61. (OE) Zonas verdes y espacios libres.

a. Definición.

El sistema estará constituido por los espacios urbanos, parques públicos y las áreas públicas destinadas a la relación de las personas, al ocio, manifestaciones culturales, usos recreativos, como plazas, áreas de juego, jardines y parques, y otras instalaciones análogas que estén grafiados en los planos.

b. Zonas verdes.

1. Las zonas verdes se desagregan en las siguientes categorías:
 - a. Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 m², permitan inscribir en ellas un círculo de 12 m de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
 - b. Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 m², permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 m de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
 - c. Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 m², permitan inscribir en ellas un círculo de 100 m de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
2. Condiciones generales.
 - a. El sistema de espacios libres destinados a parques urbanos, jardines y plazas, se adaptará al modelado de los terrenos en la medida de lo posible con el fin de alcanzar modelo sostenible; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter, pero siempre teniendo en consideración el diseño urbano.
 - b. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc., se preservarán y potenciarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

- c. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del planeamiento. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes.
- d. Se tratarán las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras.

c. Espacios Libres.

Los espacios libres serán el resto de espacios urbanos no incluidos en el punto anterior.

Art.62. (OE) Equipamientos.

1. Son todos aquellos centros al servicio de la población, destinados a usos que se consideren necesarios para el desarrollo comunitario. Podrán ser de carácter supramunicipal, municipal o local.
2. Los equipamientos se destinarán al uso asignado en los planos de Ordenación.

Art.63. (OE) De Infraestructuras energéticas.

1. Son aquellas redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas al suministro de energías, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como centrales y redes de energías eléctricas, estaciones y redes de distribución de gas.
2. Su regulación se contiene en la normativa de este POM y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

Art.64. (OE) De infraestructuras sociales.

1. Son aquellas redes Públicas urbanas e interurbanas destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como vertederos de basuras, depósitos y redes de agua, depuradoras y redes de saneamiento.
2. Su regulación se contiene en la normativa de este POM y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

Sección 4ª.- Condiciones de obtención y ejecución de los sistemas generales.

Art.65. (OE) Formas de obtención de los SSGG.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

- a. Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora.
- b. En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 127 y 128 del TRLOTAU.

Art.66. (OE) Ejecución de los sistemas generales.

1. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística conjuntamente con las restantes obras de urbanización o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.
2. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada unidad de actuación urbanizadora costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.
4. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.
5. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.
6. Se formulará y ejecutará, con cargo a los desarrollos recogidos en el POM, un Plan Especial de Infraestructuras (PEI), que incluirá el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, de acuerdo con el ámbito y Bases establecidas en este POM. El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.
7. La ejecución material de los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanos previstos para la totalidad del suelo urbano no consolidado y urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, en base a lo dispuesto en el artículo 115 del TRLOTAU, será a cargo de las actuaciones urbanizadoras propuestas e incorporadas al POM en proporción al aprovechamiento real homogeneizado de cada una de ellas con independencia de las que le sean adscritas a efectos de su obtención. Es por ello que el POM establece que la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanísticos generales se desarrollen y ejecuten a través de un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) de iniciativa municipal.
8. La finalidad del PEI es la prevista en los apartados a), b) y d) del artículo 29 del TRLOTAU y 77 del RP. Se completará con los correspondientes Proyectos de Obras de Urbanización, de acuerdo con las bases contenidas en este POM, para garantizar la coordinación y la eficaz implantación de los servicios necesarios para los desarrollos previstos. Cuantificará el porcentaje de participación de cada Sector o UA del suelo urbanizable, en cualquiera de las categorías establecidas en estas Normas, constituyendo una carga de urbanización de los desarrollos, a tenor de lo dispuesto en los artículos 50 y 115 del TRLOTAU.
9. El POM asume los compromisos establecidos, con anterioridad a la formulación del mismo, por las ordenaciones detalladas que incorpora en el suelo urbanizable, siendo uno de los objetos del PEI la precisión de las cargas en función de las necesidades totales.
10. La aprobación definitiva del PEI será requisito para la aprobación definitiva del o de los Proyectos de Urbanización de cada PAU de las ordenaciones detalladas incorporadas o propuestas por el POM, que se limitarán a completar en su ámbito las infraestructuras no establecidas en el PEI. Todo a salvo de que el Ayuntamiento considerase, en razón de la viabilidad de su ejecución, que pudieran ser aprobados y ejecutados independientemente.
11. La recepción definitiva de las obras de urbanización de cada Sector o UA del suelo urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas en el POM, requerirá que previa o simultáneamente lo hayan sido las de las obras correspondientes del PEI que garanticen la funcionalidad y eficacia de las infraestructuras y servicios urbanísticos del Sector o UA.
12. En lugar del Plan Especial (PEI), para la ejecución de las obras de infraestructura de conexión exterior o común a los sistemas que constituyen el armazón o esqueleto básico que garantice la coordinación de las infraestructuras de todos los sectores, podrá también realizarse un Proyecto Complementario de Urbanización (PC), de iniciativa privada.

Art.67. (OE) Ejecución de las infraestructuras.

1. El POM dispone que, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector incorporado, se formule y apruebe el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) o Proyecto Complementario de Urbanización (PC). El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.

2. En cualquiera de sus categorías de los suelos clasificados como suelo urbano y urbanizable, se prevé el desarrollo y ejecución de un Plan Especial de Regulación de Instalaciones de Telecomunicaciones y Telefonía (PERITT), con los siguientes objetivos:
 - a. Definición de los lugares y criterios para la implantación de las instalaciones necesarias para la prestación del servicio que garanticen tanto la funcionalidad como la protección de las personas y usos en proximidad.
 - b. La definición de los niveles de potencia máxima en relación con los centros servibles como: viviendas, centros de trabajo, centros escolares, residencias de tercera edad, centros asistenciales y sanitarios, etc.
 - c. Prohibiciones de instalación en relación con los usos existentes y previstos por el POM y Ordenaciones Detalladas que incorpora.
 - d. Establecimiento de un plan y programa de seguimiento y control de las emisiones de dichas instalaciones.
 - e. Condiciones estéticas de las instalaciones en relación con las edificaciones existentes y previstas.

TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Capítulo 1.- Características de usos urbanísticos.

Art.68. (OE) Definición de los usos urbanísticos.

1. Las presentes Normas concretan y regulan los usos que deben ser contemplados en cada ZOU, en cualquier clase y categoría de suelo establecida por el POM, conforme a lo establecido en el Anexo 1 del RP.
2. Se definen las clases de usos globales, pormenorizados, característicos, compatibles y alternativos.
3. Siempre que una actividad cualquiera sea susceptible de ser clasificada en más de una clase de uso, se considerará incluida en aquél cuya categoría sea más análoga. En caso de mantenerse la falta de definición, el Ayuntamiento decidirá sobre su clasificación dentro de uno de los usos globales o usos pormenorizados definidos por este POM y el planeamiento que lo desarrolle, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en base a criterios razonados de analogía. Esta decisión no implicará alteración del planeamiento.
4. Los Planos de Ordenación del POM, así como los de los Planes que lo desarrollen, incluirán cada manzana en una zona de ordenanza, a la que está asociado un determinado Uso Global, con sus correspondientes usos compatibles, alternativos y prohibidos.

Art.69. Condiciones generales

1. Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.
2. Las condiciones que se señalan en estas Normas son de aplicación a actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:
 - a. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
 - b. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
 - c. Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
 - d. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
 - e. Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - f. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - g. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - h. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
 - i. Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
 - j. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - k. La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
 - l. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - n. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - o. La instalación de invernaderos.

- p. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - q. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
 - r. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - s. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - t. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenación urbanística en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
4. Cuando el uso mayoritario esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.
5. Únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas y en la Normativa ambiental y sectorial que les sea de aplicación en el momento de su implantación.

Art.70. (OE) Calificación del suelo por usos globales.

El POM distingue, definiéndose en el Título relativo a las CONDICIONES DE LOS USOS; los siguientes usos:

- a. Globales: de acuerdo con el Anexo I del RP, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes:
 - Residencia (R).
 - Terciario (T).
 - Industrial (I).
 - Dotacional (D).
- b. Pormenorizados.
- c. Mayoritario.
- d. Compatible.
- e. Alternativo.

Art.71. (OE) Clasificación de los usos según sus características sustantivas.

a. Usos globales.

Los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. El uso global de un suelo es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal.

b. Usos pormenorizados.

Son los usos en los que pueden desagregarse los usos globales. No se corresponde con las tipologías edificatorias. Así cada uso pormenorizado puede asociarse a una o varias tipologías edificatorias dentro de cada sistema de ordenación.

c. Uso mayoritario.

En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable.

d. Uso compatible.

Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

e. Uso alternativo.

1. Es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, puede coexistir con el uso mayoritario dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.
2. La implantación de un uso alternativo en una parcela conllevará, en su caso, una minoración de la edificabilidad total prevista para el uso principal, según un coeficiente expresado por el cociente entre el coeficiente de ponderación del uso principal y el del uso alternativo, sin que en ningún caso pueda incrementarse la edificación total de la parcela.
3. En ningún caso la condición de uso alternativo en edificio exclusivo distinto del mayoritario o en edificio con varios usos distintos del mayoritario implicará la alteración del uso pormenorizado del suelo.

f. Uso prohibido.

Es aquel que no se permite en una parcela o edificación. Dentro de cada zona de ordenanza, los usos prohibidos serán todos aquellos no establecidos como mayoritarios, compatibles o alternativos.

Art.72. Calificación del suelo por usos pormenorizados

1. Los terrenos o parcelas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo, en virtud del presente Plan y de los planes que lo desarrollen, se califican para alguno de los siguientes usos o destinos pormenorizados con independencia del dominio o titularidad del suelo y de su utilización pública o privada.
2. A los efectos de la regulación de las condiciones constructivas, funcionales, estéticas y de actividad, este Plan de Ordenación Municipal contempla, para los usos pormenorizados, la estructura siguiente:

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA
PRIMARIO (P)	Forestal (PF).	PF. Actividades e industria vinculadas a usos forestales.
	Agrícola (PA).	PA. Actividades e industria vinculadas a usos agrícolas.
	Cinegético (PC).	PC. Actividades e industria vinculadas a usos cinegéticos.
	Ganadero (PG).	PG. Actividades e industria vinculadas a usos ganaderos.
	Extractivo (PE).	PE. Actividades e industria vinculadas a usos extractivos.
	Protección (PP).	PP. Actividades relacionadas con la protección del medio.
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-1. Gran Industria.
		IP -2. Industria Media.
		IP -3. Pequeña Industria.
		IP -4. Minipolígono.
		IP -5. Logística.
		IP -6. Talleres.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA
INDUSTRIAL (I)	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes. IA -2. Depósito y Reciclaje de Residuos Inertes. IA -3. Depósito de vehículos usados.
	Comercio Industrial (IC).	IC-1. Comercio al por mayor. IC-2. Industria Escaparte. IC-3. Comercio de Maquinaria.
	Investigación Tecnológica (IT).	IT-1. Industria de Alta Tecnología. IT-2. I+D+i.
	Abastecimiento de Combustibles (IA).	IA-1. Estaciones de Servicio. IA-2. Depósito de combustibles gaseosos y líquidos. IA-3. Depósito de combustibles sólidos.
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	TO-1. Despachos profesionales. TO -2. Oficinas y Bancos. TO -3. Seguridad Privada. TO -4. Concesionarios de Vehículos. TO -5. Servicios Empresariales. TO -6. Centros de Reunión.
	Comercial (TC).	TC-1. Comercio Minorista. TC-2. Comercio Medio. TC-3. Galerías Comerciales. TC-4. Grandes Almacenes. TC-5. Grandes Superficies. TC-6. Gran Comercio.
	Recreativo (TR).	TR-1. Bares y Cafeterías sin espectáculo. TR-2. Restaurantes. TR-3. Discotecas y Bares con espectáculo. TR-4. Casinos, Bingos y Juegos Recreativos. TR-5. Cines, Teatros y Salas de Conciertos. TR-6. Rocódromos. TR-7. Parques de Atracciones. TR-8. Parques Zoológicos.
	Hotelero (TH).	TH-1. Hoteles, Hostales y Pensiones. TH-2. Apartahoteles. TH-3. Moteles. TH-4. Guardería de Animales. TH-5. Campamentos de turismo, camping.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R).	RP. Plurifamiliar. RU. Unifamiliar. RC. Comunitario.
	Infraestructuras (DEI).	DEI-1. Eléctricas. DEI-2. Eólicas. DEI-3. Solares. DEI-4. Por carretera. DEI-5. Ferroviario. DEI-6. Aeroportuario. DEI-7. Telecomunicaciones.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-1. Abastecimiento. DES-2. Saneamiento. DES-3. Depuración. DES-4. Electricidad. DES-5. Alumbrado. DES-6. Telefonía. DES-7. Residuos Sólidos Urbanos. DES-8. Tanatorios. DES-9. Cementerios de personas. DES-10. Cementerios de animales. DES-11. Crematorio.
	Educativo (DEDU).	DEDU-1. Preescolar, Infancia y Guardería. DEDU-2. Centros de Enseñanza no Universitaria. DEDU-3. Centros Universitarios. DEDU-4. Centros de Investigación. DEDU-5. Academias. DEDU-6. Residencias de Estudiantes.
	Cultural (DCU).	DCU -1. Centros Culturales, Bibliotecas, Conservatorios. DCU -2. Salones de Actos y Auditorios. DCU -3. Museos, Galerías de Arte. DCU-4. Religioso Sin Residencia Colectiva. DCU-5. Religioso Con Residencia Colectiva. DCU-6. Centros de Interpretación.
	Deportivo (DDE).	DDE-1. Instalaciones sin espectadores. DDE-2. Instalaciones con espectadores. DDE-3. Extensivo. DDE-4. Piscina vinculada a la vivienda. DDE-5. Spas y Gimnasios.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1. Oficinas de la Administración. DAI-2. Bomberos. DAI-3. Seguridad Pública. DAI-4. Servicios de Abastecimiento y mataderos. DAI-5. Perreras Municipales. DAI-6. Servicios de Limpieza. DAI-7. Servicios de Parques y Jardines. DAI-8. Cuarteles. DAI-9. Instalaciones Militares sin Residencia.
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-1. Hospitales, Clínicas y policlínicas. DSA-2. Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios, Centros de Salud y Centros de urgencias. DSA-3. Consulta Médica y Fisioterapia. DSA-4. Centro de Servicios Sociales Generales. DSA-5. Centro de Servicios Sociales Especializados. DSA-6. Residencias de la Tercera Edad. DSA-7. Pisos Tutelados. DSA-8. Vivienda Pública. DSA-9. Centros de Acogida de Animales.
	Contingencias (DC)	DC. Contingencias
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Viario Rodado (DCR).	DCR-1. Vías Estatales. DCR-2. Vías Autonómicas. DCR-3. Vías Generales. DCR-4. Vías Locales.
	Viario Peatonal (DCP).	DCP-1. Vías Peatonales. DCP-2. Vías Pecuarias. DCP-3. Carriles de Bicicletas.
	Aparcamiento (DCA).	DCA-1. Aparcamiento en Superficie. DCA-2. Aparcamiento Subterráneo. DCA-3. Aparcamiento en Edificio Exclusivo. DCA-4. Cocheras de Autobuses.
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes públicas (DV).	DVAJ. Áreas de juego. DVJ. Jardines. DVP. Parques.
	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1. Patios de manzana no edificables. DVP-2. Espacios libres de uso público. DVP-3. Espacios libres de uso privado.

Art.73. (OE) Intensidades.

1. Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes normas o para cada Ámbito, Sector o Clase de Suelo, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:
 - a. El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 60% de la superficie de la manzana, Ámbito, Área, Sector o Clase de Suelo.
 - b. Cada uno de los usos compatibles no podrá superar el 20% de la superficie de la manzana, Ámbito, Área, Sector o Clase de Suelo, salvo que se establezca lo contrario en los Planos de Ordenación para cada caso concreto.
 - c. El Uso Dotacional Público quedará excluido de las limitaciones contenidas en los apartados anteriores.
 - d. Además de por las condiciones de superficie máxima y situación en planta, aquellos usos causantes de congestión urbana y de molestias a los vecinos, se limitan mediante el establecimiento de distancias mínimas entre los locales en que se ubiquen y la fijación de un porcentaje máximo de ocupación en planta sobre manzana.
2. Estas limitaciones se definen en las Ordenanzas del Plan reguladoras de los diferentes usos o en otras Ordenanzas Municipales que las desarrollen y se aplicarán a las zonas o subzonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable u otros ámbitos que se determinen.

Capítulo 2.- Forma de regulación de los usos urbanísticos.

Art.74. Forma de regulación de los usos urbanísticos.

1. Las normas generales de uso del presente Capítulo son aplicables a los usos permitidos o previstos por el planeamiento conjuntamente con las condiciones específicas de las Normas Particulares y con la legislación sectorial que les corresponde en razón de su destino.
2. En este sentido, la regulación se estructura en función del siguiente nivel de pormenorización:
 - a. Condiciones generales aplicables a los usos pertenecientes a un Grupo.
 - b. Condiciones específicas aplicables únicamente al Tipo de uso.
 - c. En algunos casos, la regulación del uso hace referencia a las condiciones específicas de situación y de compatibilización.
 - d. Condiciones que resultan de la Legislación Sectorial aplicable a cada uso.
 - e. Condiciones específicas de uso determinadas por las Normas Particulares del suelo urbano, o en su caso, por los Planes Parciales, o Planes Especiales que desarrollen el POM.

b. Reglas de aplicación.

Los usos permitidos se sujetarán a las siguientes reglas de aplicación:

- a. La autorización de un tipo de uso en las Normas particulares conlleva la autorización de todos los Subtipos que contenga, salvo lo regulado específicamente por este Capítulo respecto a su compatibilidad con otros usos, situaciones, normas y ordenanzas.
- b. A su vez, todas las compatibilidades e incompatibilidades de usos que se regulan con carácter general en este Capítulo son de aplicación para todas las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística con las salvedades que se regulen específicamente en estas últimas.

c. Edificios, establecimientos e instalaciones de uso público.

1. Se consideran edificios de uso público, las unidades arquitectónicas independientes, cuyos espacios y dependencias exteriores e interiores sean en su totalidad de utilización colectiva o concurrencia pública, o constituyan en su totalidad un centro de trabajo. Son igualmente de uso público, aquellos edificios que en su mayor parte son de utilización colectiva aunque tengan dependencias de uso privado, o vivienda para las personas que ejerzan las funciones de guarda, portería, vigilancia o mantenimiento del edificio.

2. Se consideran establecimientos de uso público, los locales cerrado y cubiertos, situados en el interior de edificios o instalaciones sean estos públicos o privados, para usos comerciales administrativos, culturales, deportivos, centros de trabajo, locales de espectáculos o reunión, etc.
3. Se entiende por instalaciones de uso público, las construcciones y dotaciones, permanentes o efímeras, abiertas y descubierta total o parcialmente, destinadas a fines deportivos, recreativos, culturales, comerciales u otros.
4. A los efectos de aplicación del Decreto del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha Decreto 158/97, tienen en concreto, la consideración de establecimientos, instalaciones y edificios de uso público los siguientes:
 - a. Centros públicos y de servicios de las Administraciones Públicas.
 - b. Centros sanitarios y asistenciales.
 - c. Centros de trabajo.
 - d. Estaciones de autobuses y de ferrocarril.
 - e. Centros de enseñanza.
 - f. Garajes y aparcamientos colectivos.
 - g. Bibliotecas, museos y salas de exposiciones.
 - h. Teatros, salas de cine y de espectáculos.
 - i. Instalaciones deportivas, de recreo y campings.
 - j. Bares, restaurantes y establecimientos para uso público con más de 250 m² útiles, si disponen de más de una planta, o 50 m² útiles, si están en planta baja.
 - k. Iglesias y centro religiosos.
 - l. Centros hoteleros de más de 50 plazas.
 - m. Establecimientos bancarios.
 - n. Aeropuertos y helipuertos.
 - o. Cualquier otro edificio de concurrencia pública no enumerado anteriormente.

Capítulo 3.- Usos urbanísticos.

Sección 1ª.- Usos del Sector Primario.

Art.75. (OE) Definición del uso del sector primario.

Este uso genérico agrupa las actividades propias del medio natural; que han de desarrollarse en él, o que tienen como objeto su protección y revitalización.

Art.76. (OD) Categorías de los usos del sector primario.

Este Plan de Ordenación Municipal, en función de las actividades que desarrollan, agrupa los usos pertenecientes al Sector Primario en los usos básicos siguientes:

- Usos Forestales (PF).
- Usos Agrícolas (PA).
- Usos Cinegéticos (PC).
- Usos Ganaderos (PG).
- Usos Extractivos (PE).
- Usos de Protección (PP).

Art.77. (OD) Condiciones generales de los usos del sector primario.

1. A cada uso le será de aplicación su legislación sectorial estatal y autonómica específica así como, cuando sea pertinente, las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas a los usos de almacén, industrial, infraestructuras, etc.
2. Deberá garantizarse que la implantación de estos usos y el desarrollo de las actividades propias de ellos, no supondrá ningún perjuicio para las masas arbóreas de carácter autóctono, las formaciones geológicas de interés y los ecosistemas naturales existentes.
3. El desarrollo de estos usos y actividades, no podrá alterar la topografía actual. En el caso de las actividades extractivas, será el correspondiente Plan de Restitución quien, en un tiempo tasado, lo devuelva a su estado original.
4. La implantación de las instalaciones y edificaciones que se puedan autorizar, se hará de forma que no suponga impacto negativo en el paisaje existente.
5. En todo lo relativo a estos usos y sus actividades, se potenciarán las acciones tendentes a aumentar la diversidad estructural y paisajística, mediante la aplicación de planes compatibles con el medio ambiente.

Sección 2ª.- Usos Industriales.**Art.78. (OE) Definición de los usos industriales.**

1. Los usos y actividades encuadrados en el uso industrial, son los que se implantan en los espacios e instalaciones destinados al conjunto de actividades destinadas al diseño, gestión, almacenamiento, obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, almacenamiento, montaje, envasado, transporte y distribución.

Art.79. (OD) Categorías de los usos industriales.

1. Para los usos industriales, este Plan propone los cuatro grupos y las categorías que se indican a continuación:
 - Industrial Productivo (IP): 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, reparación o eliminación de residuos o subproductos.
 - IP-1. Gran Industria.
 - IP-2. Industria Media.
 - IP-3. Pequeña Industria.
 - IP-4. Minipolígono.
 - IP-5. Logística.
 - IP-6. Talleres.
 - Industria de almacenaje (IA): comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
 - IA-1. Almacenes.
 - IA-2. Depósito y Reciclaje de Residuos Inertes.
 - IA-3. Depósito de vehículos usados.
 - Comercio Industrial (IC): comprende los almacenes o establecimientos industriales que incorporan superficie de venta de productos almacenados, montados o producidos en el edificio, siendo esta superior al 10% e inferior al 50% de la superficie total. Si fuera superior al 50% se conceptuarían como usos comerciales.
 - IC-1. Comercio al por mayor.
 - IC-2. Industria Escaparate.

- IC-3. Comercio de Maquinaria.
- Investigación Tecnológica (IT): comprende las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o de montaje y producción, que se desarrollen en espacios de tipología similar a las anteriores, destinadas a la investigación y a la alta tecnología.
 - IT-1. Industria de Alta Tecnología.
 - IT-2. I+D+i.
- Abastecimiento de combustibles (IA): comprende los espacios e instalaciones destinados al almacenamiento y suministro de combustible.
 - IA-1. Estaciones de Servicio.
 - IA-2. Depósito de combustibles gaseosos y líquidos.
 - IA-3. Depósito de combustibles sólidos.

Art.80. (OD) Condiciones generales de los usos industriales.

a. Normativa concurrente.

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación en las actividades de nueva planta, a la ampliación de actividades existentes, así como a los actos sujetos a licencia de actividad.
2. De un modo simultáneo, serán igualmente de aplicación las normas de ámbito supramunicipal, vigentes en cada momento sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, sobre la emisión de agentes contaminantes y protección contra incendios.

b. Sótanos y semisótanos industriales.

1. Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso del resto del edificio y serán locales no vivideros, destinados a: aseos, almacenes, instalaciones, aparcamientos, etc.

c. Altura libre de planta de edificación.

1. En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de 350 cm.
2. En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes, la altura libre mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 260 cm.
3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.
4. En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de 250 cm.

d. Dimensión mínima.

1. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie de 2 m² y un volumen de 10 m³ por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuenta los espacios ocupados por máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.
2. En cualquier caso los locales de trabajo cumplirán las normas vigentes de Seguridad y Salud en el Trabajo.

e. Servicios de aseo y vestuarios.

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, las dotaciones de vestuarios y aseos previstas en la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, diferenciando entre hombres y mujeres, debiendo cumplir la normativa de accesibilidad vigente.
2. En uso exclusivo de almacén y con 5 o menos trabajadores se dispondrá de un lavabo, un inodoro y una ducha, con dimensión útil mínima de 4m².

3. Si hubiese hasta 20 trabajadores, se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, los cuales estarán equipados ambos con un lavabo, un inodoro y una ducha, que servirán de vestuarios y con dimensión útil mínima de 4m².
4. Si fueran más de 20 trabajadores, se dispondrá de un lavabo, un inodoro y una ducha más por cada sexo y por cada 20 trabajadores o fracción.
5. Las instalaciones de servicios a clientes se regirán por la normativa de actividades comerciales.

f. Circulación interior.

1. Las escaleras cumplirán lo establecido en la normativa sectorial y como mínimo deberán cumplir que:
2. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 120 cm, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido, sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público, que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente normativa estatal vigente en cuestiones de incendios y utilización, en función de su superficie y características.

g. Dotación de aparcamiento.

1. Como mínimo se reservará en el interior de la parcela o en contacto con la vía pública, pero sin disminuir el número de plazas de carácter público, una plaza de aparcamiento para furgonetas por cada 200 m² construidos o fracción de uso industrial.
2. De estas plazas, se reservarán como accesibles las legalmente establecidas en la normativa estatal vigente.

h. Condición de accesos.

1. El acceso será independiente del acceso de las viviendas colindantes, si las hubiere.
2. Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones exteriores, igual o superior a los 10 m.
3. El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal, al menos hasta la línea de fachada.

i. Clasificación de Actividades.

1. Para la clasificación de las actividades como “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre correspondiente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, y en la normativa posterior, particularmente de carácter ambiental.
2. Las actividades industriales que se implanten en el municipio se ajustarán, previa a la concesión de la licencia de actividad, a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental previstos en la legislación ambiental.

j. Control de vertidos.

1. Todas las instalaciones industriales deberán garantizar el cumplimiento del ordenamiento vigente sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever el correspondiente pretratamiento de vertidos antes de su evacuación a la red pública municipal, siendo obligatoria la instalación de un separador de grasas.
2. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial, solicitando previamente la oportuna licencia como gestor de residuos. Deberá cumplirse el Decreto 158//2001, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla La Mancha.

Sección 3ª.- Usos Terciarios.

Art.81. (OE) Definición del uso terciario.

Los usos y actividades encuadrados en el uso terciario, son los que se destinan a la venta al por menor de mercancías o servicios personales, incluyendo el almacenamiento cuando la superficie de venta es superior al 60%, los servicios de hospedaje y hostelería y las instalaciones destinadas al ocio y recreo.

Art.82. (OD) Categorías de los usos terciarios.

Para los usos terciarios, este Plan propone los cuatro grupos y las categorías que se indican a continuación:

- Oficinas (TO): comprende los 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.
 - TO-1. Despachos profesionales.
 - TO-2. Oficinas y Bancos.
 - TO-3. Seguridad Privada.
 - TO-4. Concesionarios de Vehículos.
 - TO-5. Servicios Empresariales.
 - TO-6. Centros de Reunión.
- Comercial (TC): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.
 - TC-1. Comercio Minorista: aquel establecimiento comercial que tiene una superficie de venta no superior a 450 m².
 - TC-2. Comercio Medio: aquel establecimiento comercial que tiene una superficie de venta comprendida entre los 450 y los 750 m².
 - TC-3. Galerías Comerciales: establecimientos individuales o colectivos que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m².
 - TC-4. Grandes Almacenes: grandes establecimientos comerciales mayoristas o minoristas insertos en la trama urbana con gran variedad de productos y generalmente con aparcamiento subterráneo.
 - TC-5. Grandes Superficies: grandes establecimientos comerciales de carácter periférico en parcelas con grandes superficies de aparcamientos.
 - TC-6. Gran Comercio: son aquellos Parques Comerciales integrados por un conjunto de edificaciones ubicadas en una misma área o recinto, así como los edificios integrados por un colectivo de locales en los que se desarrollen las actividades comerciales de forma empresarialmente independiente, cuando en ambos supuestos se hubiesen proyectado conjuntamente y compartan la utilización de elementos comunes.
- Recreativo (TR): 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.
 - TR-1. Bares y Cafeterías sin espectáculo.
 - TR-2. Restaurantes.
 - TR-3. Discotecas y Bares con espectáculo.
 - TR-4. Casinos, Bingos y Juegos Recreativos.
 - TR-5. Cines, Teatros y Salas de Conciertos.
 - TR-6. Rocódromos.

- TR-7. Parques de Atracciones.
- TR-8. Parques Zoológicos.
- Hotelero (TH): 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 centros vacacionales o similares.
 - TH-1. Hoteles, Hostales y Pensiones.
 - Hoteles: establecimientos comerciales abiertos al público que, ofreciendo alojamiento turístico, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnen los requisitos técnicos mínimos establecidos en el presente Decreto. Asimismo, podrán ostentar la denominación de «hotel» aquellos establecimientos constituidos por dos o más edificios integrados en un recinto debidamente independizado.
 - Pensiones: los establecimientos que, ofreciendo alojamiento turístico en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios no alcanzan los niveles exigidos para hoteles y reúnen los requisitos mínimos establecidos para ser clasificados como pensiones.
 - Hostal: Se denominarán hostales aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento en habitaciones, con o sin comedor u otros servicios complementarios, cuentan con un mínimo de 10 habitaciones y 20 plazas, y reúnen los requisitos mínimos de las pensiones.
 - Casas de Huéspedes: los alojamientos con o sin comedor que ofrezcan elementales servicios sin alcanzar los niveles necesarios para ser clasificados con estrellas se considerarán pensiones con la denominación de Casas de Huéspedes.
 - TH-2. Apartahoteles: se incluyen los hoteles que, además de reunir las características anteriores, dispongan de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento, denominados Hoteles-Apartamentos en el decreto citado.
 - TH-3. Moteles.
 - TH-4. Guardería de Animales.
 - TH-5. Campamentos de turismo, camping.

Art.83. (OD) Condiciones generales del uso terciario oficinas.

a. Condiciones particulares.

1. Todos los locales, excepto los correspondientes a la categoría TO-1 de superficie menor de 200 m², cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso terciario-comercial.
2. Los locales correspondientes a la categoría TO-1 menores de 200 m², cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso residencial.

b. Condiciones particulares de los espacios de oficinas.

1. Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a oficinas deberán cumplir las mismas condiciones establecidas para los locales destinados a venta al público, excepto para la categoría TO-1: Servicios privados de consulta, asesorías y despachos profesionales, que podrán compartir la escalera general de la edificación, en caso de localizarse en un edificio residencial, pudiendo tener comunicación directa con la vivienda sin necesidad de un espacio separador intermedio y cumpliendo, en cualquier caso, las condiciones de la vivienda a la que estuviesen, en su caso, anexos.

2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura suficiente según la normativa vigente, para la evacuación de la ocupación de la oficina, siendo como mínimo de 120 cm. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
3. La dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso será de 82 cm.
4. El número de escaleras, cumpliendo en todo caso el número de escaleras, dimensionado y localización establecidos según los parámetros de ocupación y evacuación determinados en la normativa contra incendios vigente.
5. La altura libre será, en edificios de uso exclusivo, de 320 cm como mínimo. En los edificios con otros usos, la altura libre será de 280 cm, o las que señalen las normas de aplicación en la zona de ordenanza en que se encuentren. En sótanos destinados a archivo o almacén, la altura mínima será de 250 cm.

c. Servicio de Aseos.

Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción. De ellos serán accesibles los estipulados por la normativa vigente.

d. Dotación de aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada 150 m² construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 m²c. De estas plazas serán accesibles las estipuladas según la normativa vigente.
2. Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.
3. Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.
4. Todas las plazas previstas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela, y no podrán distar de ésta más de 500 m.
5. Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento, tanto en parcela como vinculadas a ella.

Art.84. (OD) Condiciones generales del uso terciario comercial.

a. Accesos.

Todos los locales dedicados a este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura suficiente según la normativa vigente, para la evacuación de la ocupación de la oficina, siendo como mínimo de 120 cm, con al menos una hoja de más de 82 cm, debiendo abatirse, en su apertura hacia el exterior.

b. Circulación interior.

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 120 cm, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la normativa estatal vigente.
2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a 8 m entre las plantas extremas, deberá disponer de ascensor a razón de una unidad cada 400 m², o fracción. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador. El ascensor será accesible si así lo marca la normativa estatal vigente.
3. Aquellos locales que superen los 50m² construidos en planta de acceso deberán ser accesibles así como todos aquellos en lo que la suma de la superficie de las plantas diferentes a la de acceso sea superior al 100% de la anterior.

c. Altura libre de plantas.

1. La altura mínima libre de planta, en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de 320 cm para la totalidad de los usos amparados en las categorías TC-3, TC-4, TC-5 y TC-6.
2. En el resto de las obras de nueva planta, la altura libre de planta, sobre rasante, será superior a 280 cm.
3. En todos los casos de edificaciones banqueadas, para adaptarse a la topografía del terreno, al menos el 50% de la superficie del local deberá tener la altura libre mínima de planta consignada en los dos párrafos precedentes y el otro 50%, como mínimo, 250 cm.
4. Los sótanos de los edificios de nueva planta, destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior, tendrán una altura libre no inferior a 250 cm.
5. Los sótanos de los edificios de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar más del 70% de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de 320 cm.
6. En todos los casos, la altura libre entre plantas, podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar, que en cualquier caso deberán tener al menos 280 cm de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.
7. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, la altura libre mínima de plantas será la existente.
8. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes, se podrán destinar a locales de instalaciones en cualquier caso. Requerirán una altura libre de 250 cm, en locales de almacén exclusivamente, y de 320 cm, en locales con piezas vivideras, estén o no destinadas a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del 70% de la superficie total de la actividad.

d. Vestíbulo Acústico.

1. Los locales con música o actividad similar, dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos. Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la normativa estatal vigente de protección frente al ruido.
2. También deberán disponer en todos sus accesos, de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre sí más de 1,50 m, al que no podrán dar otras dependencias.

e. Regulación de Grandes Superficies Comerciales.

Las instalaciones comerciales correspondientes a las categorías TC-5 y TC-6, deberán sujetarse en la tramitación de la licencia de apertura a lo previsto en la normativa sectorial específica.

f. Regulación del Impacto Ambiental.

Las instalaciones que lo requieran, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental conforme al ordenamiento aplicable.

g. Ventilación.

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias del RITE.

h. Servicio de Aseos.

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán disponer, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.
2. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.

3. También se dispondrá de un aseo de uso público por cada 200 m² útiles de zona de venta y uno más por cada 200 m² útiles o fracción.
4. De ellos serán accesibles los estipulados por la normativa estatal vigente de accesibilidad.

i. Dotación de aparcamiento.

Los locales destinados a este uso, deberán disponer como mínimo, de las plazas de aparcamiento siguientes:

- a. 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta (150) m² construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 m² para lo que es exigible 1 plaza. De estas plazas serán accesibles las estipuladas por la normativa estatal vigente de accesibilidad.
- b. Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.
- c. Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.
- d. Todas las plazas materializadas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela y no podrán distar de ésta más de 500 m.
- e. Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento del número total de plazas materializadas, tanto en parcela como vinculadas a ella.

j. Dotación de Carga y Descarga.

1. Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los 1.000 m² se dispondrá, dentro del local o parcela, una dársena de carga y descarga de 7 m de largo por 4 m de ancho, de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el propio acceso al local.
2. En el caso particular de las categorías TC-3, TC-4, TC-5 y TC-6, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo, será la suma de las superficies de todos los establecimientos comerciales.

k. Condiciones particulares.

1. Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:
 - a. No podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría TC-1.
 - b. En el caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.
 - c. Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.
 - d. Las agrupaciones comerciales de edificaciones exentas, podrán situarse en planta semisótano o primer sótano, siempre que se dedique un mínimo del 25% de la superficie total a espacios libres de relación/comunicación, existiendo al menos una zona de doble altura, con superficie equivalente al 10%, en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de 10 m.
 - e. Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la normativa estatal vigente de protección al ruido.
 - f. Las actividades y usos en sótanos, deberán estar vinculados registralmente a los locales o local de planta baja.
 - g. Los despachos y las dependencias en planta sótano, cumplirán con las condiciones de las piezas habitables, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

2. Los locales de pública concurrencia deberán cumplir:
 - a. En edificios con uso residencial, el uso comercial se desarrollará en planta baja, pudiendo destinarse el sótano a almacén, instalaciones y aseos, vinculados a la edificación principal. Además, estos locales deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - El acceso al local será independiente al de las viviendas.
 - No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.
 - Los deberán cumplir las condiciones acústicas de la normativa estatal vigente de protección al ruido.
 - b. La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.
 - c. Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre sí más de 1,50 m, al que no podrán dar otras dependencias.
 - d. Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias, cumplirán las condiciones impuestas a las piezas habitables, salvo que dispongan de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.
 - e. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción. De ellos serán accesibles los estipulados por la normativa estatal vigente de accesibilidad.
 - f. También se dispondrá de 2 lavabos y 2 inodoros de uso público por cada 50 personas o fracción.

Art.85. (OD) Condiciones generales del uso terciario recreativo.

a. Accesos.

Todos los locales dedicados a actividades comprendidas dentro de este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de 120 cm, siendo una de las hojas del hueco de paso para el público de 82 cm como mínimo, debiendo siempre abatirse en su apertura hacia el exterior.

b. Circulación interior.

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 120 cm, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido, sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público, que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma vigente en cuestiones de seguridad antiincendios, en función de su superficie y características, siempre que no esté por debajo de 120 cm. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias de la normativa estatal y autonómica vigente.
2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a 8 m entre las plantas extremas, deberán disponer de ascensor, a razón de una unidad cada 400 m², o fracción, por encima de esa altura, siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador. Dicho ascensor será accesible si así lo marca la normativa vigente al respecto.

c. Altura libre de plantas.

1. La altura mínima libre de planta en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de 320 cm, excepcionalmente podrá llegar a 280 cm.
2. Los sótanos de las obras de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar más del 70% de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de 320 cm.
3. Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior, tendrán una altura libre mínima de 320 cm.

4. En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar, que en cualquier caso deberán tener al menos 280 cm de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.
5. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM la altura libre mínima de plantas será la existente.
6. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes tendrán una altura libre mínima de plantas de 220 cm en locales de instalaciones, 250 cm en locales de almacén exclusivamente, y 320 cm en locales con piezas vivideras estén o no destinadas a uso público. En este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del 70% de la superficie total de la actividad. En caso de no poder cumplir la altura exigida, no será posible implantar la actividad.

d. Condiciones particulares.

Además de las condicionantes que se incluyen en este capítulo, deberán cumplirse las condiciones generales de higiene establecidas para esta actividad, tanto en patios como en superficie mínima de estancias y en lo que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

e. Vestíbulo Acústico.

1. Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos deberán cumplir las condiciones acústicas de la normativa estatal vigente en protección frente al ruido.
2. También deberán disponer en todos sus accesos, de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre sí más de 1,5 m, al que no podrán dar otras dependencias.

f. Ventilación.

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias del RITE.

g. Servicio de Aseos.

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.
2. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción. De ellos serán accesibles los estipulados según la normativa estatal vigente.

h. Dotación de Aparcamiento.

1. Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada 150 m² construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 m². De estas plazas serán accesibles las estipuladas por la normativa estatal vigente de accesibilidad.
2. Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.
3. Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.
4. Todas las plazas previstas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela, y no podrán distar de ésta más de 500 m.
5. Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento, tanto en parcela como vinculadas a ella.

Art.86. (OD) Condiciones generales del uso terciario hotelero.**a. Accesos.**

Todos los locales dedicados a este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura suficiente según la normativa vigente, para la evacuación de la ocupación de la oficina, siendo como mínimo de 120 cm, con al menos una hoja de más de 82 cm, debiendo abatirse, en su apertura hacia el exterior.

b. Circulación interior.

1. Todos los recorridos accesibles al público, tendrán una anchura mínima de 120 cm, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y la normativa estatal vigente en lo referente a utilización y accesibilidad.
2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a 8 m entre las plantas extremas, deberán disponer de ascensor a razón de una unidad cada 400 m², o fracción. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador. Dicho ascensor será accesible si así lo marca la normativa vigente al respecto.

c. Altura libre de plantas.

1. La altura mínima libre de planta, en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de 320 cm, en salas comunes, y 260 cm para el resto de los usos.
2. Los sótanos de los edificios de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior no pudiendo representar más del 70% de la superficie total de la actividad. Tendrán una altura mínima libre de 320 cm.
3. En todos los casos, la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar que, en cualquier caso, deberán tener al menos 250 cm de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.
4. Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior tendrán una altura libre mínima de 250 cm.
5. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, la altura libre mínima de plantas será de 260 cm.
6. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes, tendrán una altura libre mínima de plantas de 220 cm en locales de instalaciones, 250 cm en locales de almacén exclusivamente, y 320 cm en locales con piezas vivideras, estén o no destinadas a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del 70% de la superficie total de la actividad.

d. Condiciones particulares.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a residencia temporal, deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda, en lo referente tanto a patios como a superficie mínima de estancias, y en lo que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

e. Vestíbulo Acústico.

Cumplirá lo señalado en la normativa estatal vigente de protección frente al ruido.

f. Ventilación.

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias del RITE.

g. Servicio de Aseos.

Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción. De ellos serán accesibles los estipulados según la normativa estatal vigente.

h. Dotación de Aparcamiento.

Los locales destinados a este uso deberán disponer de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta (150) m² construidos o fracción. De estas plazas serán accesibles las estipuladas por la normativa estatal vigente de accesibilidad.

Sección 4ª.- Usos Residenciales.**Art.87. (OE) Definición del uso residencial.**

Los usos y actividades encuadrados en el uso residencial, son los que se destinan al alojamiento estable de personas.

Art.88. (OD) Categorías de los usos residenciales.

Para los usos residenciales, este Plan propone las categorías que se indican a continuación:

- RP. Plurifamiliar: corresponde a los edificios destinados al alojamiento estable de personas, que se conforma por dos o más viviendas, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- RU. Unifamiliar: corresponde a edificios destinados al alojamiento estable de personas, que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (aisladas, pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una de ellas a una familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- RC. Comunitario: corresponde a edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Art.89. (OD) Condiciones generales del uso residencial plurifamiliar.**a. Estancias.**

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo con lavabo, retrete y ducha al que se accederá sin pasar por la cocina ni por el dormitorio.
2. Todas las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de manzana o a espacio libre, en ordenaciones de bloques aislados, con una longitud mínima de cinco metros correspondiente a piezas habitables.
3. No se permitirá la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos ni en patios. Para que las plantas bajas puedan ser habitadas habrán de cumplir al menos los anteriores requisitos y estar permitida su construcción en las Normas.
4. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres en ordenación de bloques aislados, a excepción de los cuartos de aseo o de baño, que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural (shunt o similar).
5. Ningún local, sin luz ni ventilación, destinado a cuarto trastero, armario, etc., tendrá una superficie superior a 4 m².

b. Superficies mínimas.

- Dormitorio simple: 6 m².
- Dormitorio doble: 10 m².(diámetro mínimo 2,60m)
- Aseo: 2 m².
- Cuarto de baño: 3 m².

- Cocina: 6 m². (diámetro mínimo 1,60m).
 - Estar-Comedor, en función del programa:
 - (1 dormitorio): 14 m².
 - (2 dormitorios): 16 m².
 - (3 dormitorios): 18 m².
 - (4 dormitorios): 20 m².
 - Estar + cocina + comedor:
 - (1 y 2 dormitorios): 20 m².
 - (3 y 4 dormitorios): 24 m².
1. Para el cálculo de las superficies útiles de los dormitorios no se contabilizarán los pasillos de acceso aunque éstos se encuentren una vez franqueada la puerta de dependencia. Se entiende por pasillo de acceso los espacios con anchura inferior a 120 cm. o longitud superior a 70 cm.
 2. Las cocinas se diseñarán teniendo en cuenta el espacio requerido para la ubicación de los recipientes para la recuperación de residuos, incluyéndose en la planta de amueblamiento del correspondiente proyecto.
 3. Cada vivienda dispondrá de un tendedero independiente, con superficie mínima de 2 m², que podrá situarse en el interior de la misma, en la azotea, si se permiten, o en las galerías o terrazas interiores.

c. Circulación interior.

1. La anchura mínima de las escaleras será de:

Número de plantas	Número total de viviendas	
	Hasta 20 viviendas	Más de 20 Viviendas
Hasta 5	1,00 m	1,30 m
Más de 5	1,30 m	1,30 m

2. Cuando haya más de 6 viviendas por planta la anchura mínima será de 1,5 m. ó 2 escaleras de 1 m.
3. En todo caso se cumplirá el número de escaleras, localización y dimensionado establecidos según los parámetros de ocupación y evacuación determinados en la normativa contra incendios vigente.
4. El número de ascensores y su capacidad estará en función del número de viviendas a servir, de manera que hasta 16 viviendas se exige un ascensor capaz para 6 personas y a partir de dicho número se añade otro ascensor con capacidad mínima para 4 personas. En cualquier caso estos se adecuarán a las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad vigente.
5. El Ayuntamiento podrá eximir del segundo ascensor cuando número de personas servidas fuera inferior a 48, dicho número se calculará según los dormitorios dobles y sencillos, contabilizándose:
 - Dormitorios sencillos: 1 persona.
 - Dormitorios dobles: 2 personas.
6. Cuando se trate de rehabilitación de edificios históricos o edificaciones de menos de 10 viviendas el ascensor podrá reducir su capacidad a 4 personas siempre que ello sea compatible con las disposiciones sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.
7. La anchura mínima de los pasillos será de 0,80 m. si su longitud no sobrepasa los 3 m. Si son de más de 3 m. de largo, el ancho mínimo será de 0,90 m. La altura libre mínima será de 2,20 m. En cualquier caso estos se adecuarán a las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad vigente.

d. Altura libre de planta.

1. La altura total será como mínimo 2,50, excepto en la planta baja en la que si existen locales comerciales u oficinas será de 3 m.
2. La altura libre mínima será de 2,50 m. autorizándose 2,30 en baños y cocinas y 2,20 en pasillos.
3. La superficie de ventilación por vivienda no será inferior a 1/8 de su superficie en planta.

e. Servicios e instalaciones.

1. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.
2. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por fachadas y patios. Los humos habrán de llevarse por conductos apropiados hasta una cierta altura que, como máximo será de 1 m. por encima del caballete de cubierta y 2 m. en azoteas practicables. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianeras y estarán convenientemente aislados. Se exceptúan de esta disposición las salidas de calderas estancas y las salidas existentes al amparo de una normativa anterior.

f. Vivienda exterior.

1. Toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:
 - a. Que tenga huecos a una calle o plaza.
Que recaiga a un espacio unido a una calle o plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, siempre que la abertura sea, como mínimo, de 6 m. de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
 - b. Que recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana) en el que el Plan autorice viviendas en toda la extensión de dicho patio.
2. En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las tres condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada igual a la mínima permitida por la Ordenanza de la zona correspondiente, y a la que recaigan piezas habitables.

g. Vivienda interior.

Es aquella en que la anchura de la fachada, en los casos b) y c) del apartado anterior, sea inferior a la mínima permitida en la Ordenanza correspondiente o aquella con fachada a un patio en el que se prohíben viviendas con fachada exclusiva al mismo. Queda prohibida la construcción de viviendas interiores.

h. Aparcamiento.

1. Se establecerá una dotación de aparcamiento que como mínimo será de:
 - a. 1 plaza de automóviles ligeros por cada 100 m² útiles, en viviendas de superficie media inferior a 120 m² construidos y en todo caso como mínimo 1 plaza de automóviles ligero por vivienda.
 - b. 1,5 plazas de automóviles ligeros por cada 100 m² útiles, en viviendas de mayor superficie.
 - c. De estas plazas serán accesibles las estipuladas por la normativa estatal vigente de accesibilidad.
2. Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable. Cuando quede justificado que en la parcela no puedan materializarse el total de plazas exigidas, deberán aportarse fuera de la parcela, en edificios próximos. Estas plazas deberán estar vinculadas directamente a la vivienda y no podrán distar de ésta más de 300 m.
3. Deberán cumplirse alguna de las dos situaciones, de lo contrario, se limitará el número de viviendas en función de las plazas de aparcamiento que puedan materializarse, y aportarse.
4. Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

5. Complementariamente a lo anterior, el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución y puesta en uso de todas las plazas, cuando de forma motivada se justifique técnicamente.

i. Barreras Arquitectónicas.

Toda edificación destinada al uso de vivienda, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art.90. (OD) Condiciones generales del uso residencial unifamiliar.

a. Estancias.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, dos dormitorios dobles, o uno doble y dos sencillos, y un cuarto de baño completo y un aseo.
2. La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directas a excepción de los cuartos de aseo o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

b. Superficies mínimas.

Las superficies mínimas de las dependencias de la vivienda cumplirán con lo establecido en el Artículo correspondiente.

c. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
2. La anchura mínima de los pasillos será de 0,85 m.

d. Altura libre de planta.

La altura total mínima en planta baja y superiores será de 2,60 m. y la altura libre 2,50, excepto en cocinas y cuartos de baño en que se autoriza 2,40 y en pasillos 2,30 m.

e. Servicios e instalaciones.

1. Se prohíbe el vertido directo de las aguas pluviales a la vía pública o a espacios libres no privados.
2. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas o patios debiendo llevarse por conductos apropiados y exclusivos. Los conductos de humo no podrán alojarse en las medianerías y estarán convenientemente aislados. Salvo salidas de calderas estancas.
3. En caso de existir áreas comunes desde las que se acceda a las viviendas deberán prever un itinerario para bomberos y vehículos de emergencia de 3 m. de anchura mínima, en todo el entorno del área.

f. Aparcamiento.

1. Se establecerá una dotación de aparcamiento que como mínimo será de:
 - a. 1 plaza de automóviles ligeros por cada 100 m² útiles, en viviendas de superficie media inferior a 120 m² construidos y en todo caso como mínimo 1 plaza de automóviles ligero por vivienda.
 - b. 1,5 plazas de automóviles ligeros por cada 100 m² útiles, en viviendas de mayor superficie.
 - c. De estas plazas serán accesibles las estipuladas por la normativa estatal vigente de accesibilidad.
2. Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable. Cuando quede justificado que en la parcela no puedan materializarse el total de plazas exigidas, deberán aportarse fuera de la parcela, en edificios próximos. Estas plazas deberán estar vinculadas directamente a la vivienda y no podrán distar de ésta más de 300 m.
3. Deberán cumplirse alguna de las dos situaciones, de lo contrario, se limitará el número de viviendas en función de las plazas de aparcamiento que puedan materializarse, y aportarse.
4. Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

5. Complementariamente a lo anterior, el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución y puesta en uso de todas las plazas, cuando de forma motivada se justifique técnicamente.

g. Barreras Arquitectónicas.

Toda edificación destinada al uso de vivienda, deberá cumplir la normativa o reglamentación estatal, autonómica y/o municipal en materia de supresión de Barreras Arquitectónicas.

h. Otros

1. Cumplirán las disposiciones de vivienda plurifamiliar que les fueran de aplicación.
2. Se permitirá el adosamiento, previo registro del acuerdo entre las partes, mediante documento notarial.
3. La parcela en que se ubique la vivienda debe tener contacto en, al menos, una línea de 3 m., con una vía pública.

Art.91. (OD) Condiciones generales del uso residencial comunitario.

1. Cumplirán las disposiciones de vivienda plurifamiliar o unifamiliar que les fueran de aplicación.
2. Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuando su superficie no rebase los quinientos (500) m² construidos serán para lo referente a tamaño de las piezas e iluminación las establecidas para las viviendas. En otro caso, les será de aplicación, complementariamente, tanto las de edificios y locales destinados a uso Hotelero como las condiciones establecidas en la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.
3. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, de 1,5 plazas por cada 100 m² de techo.
4. Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie construida superior a quinientos (500) m², deberán prever una dotación de elementos comunales, accesos, pasillos, salones, servicios, cuartos de basura, depuración y reciclaje, no inferior al 30% de la superficie total de la instalación.
5. Se deberá cumplir la normativa estatal vigente en accesibilidad.

Sección 5ª.- Usos Dotacional Equipamiento.

Art.92. (OE) Definición del uso dotacional equipamiento.

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.

Art.93. (OD) Categorías de los usos dotacional equipamiento.

Para los usos dotacional equipamientos, este Plan propone las categorías que se indican a continuación:

- Infraestructuras (DEI): comprende las actividades vinculadas a redes, centros de producción, almacenaje y distribución de las energías necesarias para dar servicio a las instalaciones urbanas, normalmente situados fuera de los suelos urbanizados y las instalaciones, edificaciones y espacios necesarios para el funcionamiento de los servicios de transporte, exceptuando el viario rodado, peatonal y los aparcamientos de automóviles.
 - DEI-1. Eléctricas.
 - DEI-2. Eólicas.
 - DEI-3. Solares.
 - DEI-4. Por carretera.
 - DEI-5. Ferroviario.
 - DEI-6. Aeroportuario.
 - DEI-7. Telecomunicaciones.

- Servicios Urbanos (DES): comprende las instalaciones necesarias para dotar a cada punto de la ciudad de los servicios básicos de agua, energía y telecomunicaciones.
 - DES-1. Abastecimiento.
 - DES-2. Saneamiento.
 - DES-3. Depuración.
 - DES-4. Electricidad.
 - DES-5. Alumbrado.
 - DES-6. Telefonía.
 - DES-7. Residuos Sólidos Urbanos.
 - DES-8. Tanatorios.
 - DES-9. Cementerios de personas.
 - DES-10. Cementerios de animales.
 - DES-11. Crematorio.
- Educativo (DEDU): comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
 - DEDU-1. Educación infantil y Guardería.
 - DEDU-2. Centros de Enseñanza no Universitaria.
 - DEDU-3. Centros Universitarios.
 - DEDU-4. Centros de Investigación.
 - DEDU-5. Academias.
 - DEDU-6. Residencias de Estudiantes.
- Cultural (DCU): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
 - DCU-1. Centros Culturales, Bibliotecas, Conservatorios.
 - DCU-2. Salones de Actos y Auditorios.
 - DCU-3. Museos, Galerías de Arte.
 - DCU-4. Religioso Sin Residencia Colectiva.
 - DCU-5. Religioso Con Residencia Colectiva.
 - DCU-6. Centros de Interpretación.
- Deportivo (DDE): comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
 - DDE-1. Instalaciones sin espectadores.
 - DDE-2. Instalaciones con espectadores.
 - DDE-3. Extensivo.
 - DDE-4. Piscina vinculada a la vivienda.
 - DDE-5. Spas y Gimnasios.

- Administrativo - Institucional (DAI): 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, notarías, registros de la propiedad u otros análogos.
 - DAI-1. Oficinas de la Administración.
 - DAI-2. Bomberos.
 - DAI-3. Seguridad Pública.
 - DAI-4. Servicios de Abastecimiento y mataderos.
 - DAI-5. Perreras Municipales.
 - DAI-6. Servicios de Limpieza.
 - DAI-7. Servicios de Parques y Jardines.
 - DAI-8. Cuarteles.
 - DAI-9. Instalaciones Militares sin Residencia.
- Sanitario – Asistencial (DSA): 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 el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
 - DSA-1. Hospitales, Clínicas y policlínicas.
 - DSA-2. Consultorios, Dispensarios, Ambulatorios, Centros de Salud y Centros de urgencias.
 - DSA-3. Consulta Médica y Fisioterapia.
 - DSA-4. Centro de Servicios Sociales Generales.
 - DSA-5. Centro de Servicios Sociales Especializados.
 - DSA-6. Residencias de la Tercera Edad.
 - DSA-7. Pisos Tutelados.
 - DSA-8. Vivienda Pública.
 - DSA-9. Centros de Acogida de Animales.
- Contingencias (DC): en las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento de contingencia se permite cualquiera de las categorías establecidas en este artículo.

Art.94. (OD) Condiciones generales de los usos dotacional equipamiento.

a. Dotación de aseos para todas las actividades.

Se dispondrá de los aseos necesarios según la propia actividad, con un mínimo de 2 baños, con un lavabo y un inodoro cada uno. De ellos serán accesibles los establecidos por la normativa estatal vigente en accesibilidad.

b. Actividades de reunión o espectáculos.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, los centros cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla, y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos.

c. Actividades educativas.

1. Cuando acojan actividades de educación, los locales cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Administración Autonómica competente, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla.
2. Los centros escolares de más de 2.000 m² de superficie construida, deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, con espacio para subida y bajada, por cada 150 plazas escolares.
3. Sus características se ajustarán a lo establecido en el Anexo IV del RP.

d. Actividades sanitarias.

Cuando acojan actividades sanitarias, los locales cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla.

e. Actividades deportivas.

1. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el organismo competente.
2. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.
3. En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m para usos de práctica deportiva, pudiéndose rebajar a 3,20 m en vestuarios y usos administrativos, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro, salvo que se cumplan las condiciones de ventilación, evacuación y accesibilidad.
4. Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría DDE-2, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes Normas, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla.
5. Cuando se proyecten instalaciones deportivas en suelo público, se utilizará la normativa de diseño establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes, Consejo Superior de Deportes, consejería de Educación y Cultura de Castilla La Mancha y órgano competente.
6. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se ubiquen.
7. Las instalaciones deportivas cumplirán la reserva de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 200 m²c, además de las que se necesiten para el correcto funcionamiento de la actividad, excepto las de la categoría DDE-2 que serán las previstas para el uso de salas de reuniones. De estas plazas serán accesibles las estipuladas por la normativa estatal vigente de accesibilidad.
8. Sus características respetarán como mínimo lo establecido en el Anexo V del RP.

f. Actividades de infraestructuras y servicios.

Los espacios destinados a servicios urbanos e infraestructuras, se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Ordenanzas, y en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

g. Actividades con residencia colectiva.

Cuando los locales acojan actividades residenciales colectivas, se estará a las determinaciones recogidas en estas Normas para el uso residencial comunitario y a las que en su caso estén determinadas por la Administración competente y la normativa estatal vigente.

h. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento público, el Ayuntamiento motivadamente, podrá alterar el uso sin pérdida del dominio público y ante la innecesaridad del servicio previsto.

i. Dotación de Aparcamiento.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros cada 150 m² construidos o fracción. Se deberá reservar, como mínimo, una plaza de cada 33 o fracción, destinada a vehículos que transporten personas con movilidad reducida permanente.

j. Aparcamiento subterráneo.

1. Podrán ubicarse garajes y estacionamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como espacios dotacionales, siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.
2. Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales.
3. Este uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demanial. En este segundo supuesto, el uso del subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y vuelo.
4. La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

k. Accesibilidad.

En todo caso será de obligado cumplimiento lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y la normativa estatal vigente.

Sección 6ª.- Usos Dotacional Comunicación.**Art.95. (OE) Definición del uso dotacional comunicación.**

Comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Art.96. (OD) Categorías de los usos dotacional comunicación.

Para los usos dotacional comunicaciones, este Plan propone las categorías que se indican a continuación:

- Viario Rodado (DCR): corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso de los vehículos a motor, que conectan los diferentes puntos del territorio.
 - DCR-1. Vías Estatales.
 - DCR-2. Vías Autonómicas.
 - DCR-3. Vías Generales.
 - DCR-4. Vías Locales.
- Viario Peonatónal (DCP): corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso de los vehículos sin motor o de personas.
 - DCP-1. Vías Peatonales: comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico peatonal y de vehículos sin motor.
 - DCP-2. Vías Pecuarias: comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico de animales.
 - DCP-3. Carriles de Bicicletas: comprende el conjunto de las vías destinadas al tráfico exclusivo de bicicletas.

- Aparcamiento (DCA): son los espacios e instalaciones destinados a la estancia de vehículos.
 - DCA-1. Aparcamiento en Superficie: es aquel garaje situado a nivel rasante.
 - DCA-2. Aparcamiento Subterráneo: es aquel garaje situado bajo rasante.
 - DCA-3. Aparcamiento en Edificio Exclusivo: es aquel garaje que ocupa la totalidad de un edificio tanto bajo rasante como sobre rasante.
 - DCA-4. Cocheras de Autobuses: comprende las actividades de guarda, mantenimiento y reparación de los autobuses urbanos e interurbanos.

Art.97. (OD) Condiciones generales del uso viario rodado (DCR).

a. Vías Estatales y Autonómicas.

Estarán a lo dispuesto en sus respectivas legislaciones específicas.

b. Vías Municipales.

i. Calles compartidas o de coexistencia.

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.
2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.
3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular, en caso de existir, deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal. El pavimento se diseñará en forma que exista siempre una separación mínima entre vehículo y edificación de 0,60 m.
4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.
5. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos, en las distintas partes de la zona de coexistencia, destinadas a la circulación, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc. Si para facilitar dicha ordenación se colocasen bolardos u otros elementos verticales, se localizarán de tal forma que no interrumpan el acceso a las fincas y aparcamientos colindantes pudiendo ser hidráulicos si fuese necesario.
6. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos o convenientemente protegidos con ajardinamiento y mobiliario.
7. Se protegerán las entradas a edificios y garajes, que no podrán situarse a menos de 6 m. de una intersección.

ii. Transporte en Plataforma Reservada.

1. Se entiende por transporte en plataforma reservada el que discurre por una banda específicamente diseñada para tal fin, normalmente sobre carriles, y a cuyos vehículos se da preferencia en el tránsito.
2. El Ayuntamiento podrá diseñar el sistema de recorridos del transporte en plataforma reservada por los lugares que estimase oportuno.

3. El Ayuntamiento redactará la normativa técnica y de diseño en función de las características del sistema que se adopte. A título indicativo para la solución del diseño de las vías por las que se propone que transcurran, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes: la reserva deberá de tener una banda de una anchura no menor que seis (6) metros para una circulación en los dos sentidos, a la que habrá que sumar el espacio necesario para la disposición de los postes de sustentación de los cables eléctricos; la pendiente no deberá superar el cinco por ciento (5%) admitiéndose sólo puntualmente porcentajes de hasta siete por ciento (7%); y se preverán los espacios necesarios para la espera y acceso de los usuarios.

iii. Vías de vehículos.

- Determinaciones de diseño.
 - Radios de giro según tipo de vehículo:

Tipo vehículo	Radio interior (m.)	Radio exterior (m.)	Subancho (m)
Ligero tamaño medio	3,40	5,80	0,35
Ligero gran tamaño	6,00	8,85	0,40
Microbús	8,00	11,40	0,60
Camión dos ejes, rígido	8,50	12,50	0,70
Camión tres ejes, rígido (autobús)	10,00	13,60	1,40
Vehículo articulado	6,00	12-13,50	0,36

- Radio mínimo de curvas según velocidad.

Velocidad	Radio
60 Km./h.	120 m.
50 Km./h.	75 m.
40 Km./h.	45 m.
30 Km./h.	25 m.

- Peraltes.

Los peraltes estarán comprendidos entre el 2 y el 4% según las siguientes fórmulas:

$$\text{Peralte \%} = \frac{0,319 V^2}{R}$$

V = Velocidad de diseño con Km/h.

R = Radio en metros.

- Radio en cruces.

1. Calles locales: 6 a 8 m. mínimo de 3 a 5 m.
2. Calle local y colectiva. 10 a 12 m. mínimo de 6 a 8 m.
3. Calle colectiva y Avda.: 15 m. mínimo 8 m.
4. En calles zonas industriales: 18 m. Mínimo 15 m.
5. En rotondas: radio de entrada 12 a 15 m. en vías colectivas, 25 m. en Avenidas.
 - Distancia de visibilidad en los accesos a intersecciones con viario estructurante.

La distancia mínima será de 30 metros.

▪ Pendientes máximas según tipo de vía.

1. Principales avenidas: 4-7%.
2. Vías locales residenciales: 4-7%, excepcionalmente hasta el 12-15%.
3. Vías industriales: 4-6%.
4. Pasos elevados: 5-7% (valor límite 10%).
5. Intersecciones: 7%, con buena visibilidad 6%.

▪ Acuerdos verticales.

Longitud de la Curva: $L = K_v \varnothing$

Siendo K_v parámetro cuadro adjunto.

Velocidad de Cálculo	60 Km./h.	50 Km./h.	40 Km./h.	30 Km./h.
Acuerdo convexo (cresta)	1.400	750	300	100
Acuerdo cóncavo (valle)	1.000	600	200	100

$\varnothing$ Diferencias algebraicas en tanto por uno entre las pendientes de las rasantes entrante y saliente.

La longitud mínima acuerdo L medida en cm será:

60 Km./h.	50 Km./h.	40 Km./h.	30 Km./h.
35	30	25	20

▪ Dimensiones de carriles.

6. Vías principales: óptimo 3,50 m.; mínimo 3 m.
7. Vías industriales vehículos pesados: 3,50 a 3,75 m.
8. Vías locales: 3,25 a 3 m.; excepcionalmente 2,50 a 2,75 m.
9. Carril derecho grandes vías: 3,50 a 3,75 m.
10. Carril bus: 3,30 m. mínimo 3,00 m.
11. Carriles auxiliares de giro: mínimo 2,70 m. (en vías rápidas 3,50 m.)

▪ Bordillos y vados.

12. Tendrán una altura máxima de 14 cm. sobre la calzada más próxima.
13. En los vados de itinerarios no motorizados la altura se reducirá a 2 cm., y el pavimento será duro y antideslizante.
14. Los vados para la eliminación de barreras arquitectónicas se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo 8 y 2%, respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 m.

▪ Capacidad del viario urbano.

15. La capacidad de una vía puede calcularse de forma simplificada aplicando la siguiente fórmula:

$$C = K.A.V.$$

$K = 450$ a 580 (valores más altos en calles estrechas y densas).

$A =$ Anchura neta calzada en metros.

$V =$ % de fase verde en intersecciones.

- Determinaciones de pavimentación.
16. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
 17. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
 18. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas serán duros, antideslizantes y sin resalte distintos a los propios del grabado de piezas, sin presentar obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Se variará la textura y color del mismo en las esquinas, vados, paradas de autobuses y otros lugares de interés u obstáculos que se encuentren en su recorrido.
 19. En sendas de parques y jardines se admite pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (proctor modificado).
 20. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. Las rejillas tendrán huecos menores de 2 cm. y una disposición del enrejado de manera que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones y sillas de ruedas.
 21. En los cruces de itinerarios de peatones o de tráfico no motorizado, la altura del bordillo se rebajará a 2 cm. y el pavimento será antideslizante para permitir el paso de minusválidos, cochecitos de niños, carritos y bicicletas. Se admite la elevación de la calzada respetando las recomendaciones de Acerados verticales.
- Condiciones específicas de las calles particulares.
22. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
 23. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además del de jardinería y en su caso red de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
 24. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.
 25. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.
 26. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.
 27. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.
 28. Deberán evitarse en lo posible las calles en fondo de saco. En caso de existir el eje será recto, su longitud máxima será de 50 m. y en el final se proyectará una glorieta con un diámetro mínimo que permita el giro de un vehículo de bomberos sin necesidad de maniobrar.

29. El viario interior de parcela tendrá una dimensión mínima de 3 m. de ancho por sentido y unas aceras de 2 m. cada uno, siendo la anchura mínima total de 10 m.

Art.98. (OD) Condiciones generales del uso.

1. Los espacios mínimos requeridos para movimientos peatonales serán los siguientes:

Tipo	Anchura recomendable (m.)	Anchura mínima (m)
Movimiento de una persona	0,75	0,60
Una persona con cochecito	0,90	0,80
Cruce de dos personas	1,00	0,90
Dos personas en paralelo	1,30	1,10
Dos personas con niño	2,25	1,80
Persona con cochecito y niño	1,25	1,15
Cruce de minusválido y persona con cochecito	1,80	1,70
Dos personas con paraguas	2,40	2,00

(Fuente: Ministerio de Fomento.)

2. En base a lo anterior el ancho de la acera en función del tipo de vía será el siguiente:

Ancho	Tipo de calle
Mínimo 1,5 m.	Calle de viviendas unifamiliares
2 m.	Calles industriales
2,50 m. a 3 m.	Calles locales residenciales
3 m. a 5 m.	Calles comerciales
5 m. a 7 m.	Grandes Avenidas

3. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%) debiendo, en este caso contar con pavimento antideslizante.
4. La pendiente transversal será como máximo 2%.
5. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de treinta (30) centímetros.
 - Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas de acuerdo con la legislación vigente sobre supresión de Barreras Arquitectónicas en las Vías y Espacios Públicos, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella máxima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

6. En pasarelas y pasos subterráneos su pendiente longitudinal máxima será del 10% en recorridos iguales o inferiores a 3 m. y del 8% en recorridos superiores hasta un límite de 6 m y del 6% en el resto de los casos. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2%.
7. Las rampas se dotarán de doble pasamanos a ambos lados en alturas de 0,70 y 0,90 m., cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permitan un fácil y seguro asimiento también a las personas con dificultades de manipulación, con una sección igual o equivalente a un tubo redondo de 4 a 5 cm., separado de la pared un mínimo de 4 cm. Además contará con protección a ambos lados con una altura de 10 cm. por encima del pavimento para evitar el deslizamiento lateral.
8. Su anchura libre mínima será de 1,20 m.
9. El pavimento será duro y antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de los mismos.
10. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles. Los anchos en relación con las plantaciones serán las indicadas en los cuadros adjuntos. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
11. Se prohíbe la plantación de especies arbóreas con altura comprendida entre 0,75 y 2,10 m. ya que impiden una adecuada visibilidad entre tráficos motorizado y no motorizado.
12. Plantación de árboles según anchura de acera:

Arboles	Distancia eje hilera a fachada	Distancia entre ejes de hileras	Ancho total mínimo
1 Fila de árboles	2,5 a 4 m.	-	3 a 5 m.
2 Filas al tresbolillo	2,5 a 4 m.	3 a 6 m.	6 a 10 m.
2 Filas en paralelo	2,5 a 4 m.	4 a 8 m.	7 a 12 m.
3 Filas al tresbolillo	2,5 a 4 m.	3 a 6 m.	9 a 16 m.
3 Filas en paralelo	2,5 a 4 m.	4 a 8 m.	15 a 20 m.

13. Capacidad de las vías.
 - Recomendable: 500 personas/hora y metro de ancho.
 - Admisible: 1.400 personas/hora y metro de ancho.
 - Hora punta: 2.000 personas/hora y metro de ancho.
 - Capacidad límite: 3.500/4.000 personas/hora y metro de ancho.
14. Cálculo de consumo de espacio para mobiliario urbano.
 - Terrazas de bares: mesa y sillas 2 m x 2 m.
 - Cabinas teléfonos: ancho 1,20. Superficie ocupada 1,5 m².
 - Paradas de autobuses: ancho 1,40 a 2 m. Superficie ocupada 4,20 a 12 m².
 - Alcorques: 1 m x 1 m.
 - Bancos: ancho 0,5 a 0,7 m. longitud 1,20 a 2,00 m.
15. Las vías Pecuarias se regirán por su legislación específica y por lo establecido en la correspondiente Norma Zonal.

16. En los carriles bici, se aplicarán las condiciones siguientes:

a. Anchura de vías:

Tipo de Vía	Sentidos	Anchura (m.)
Carril bici (integrado en calzada)	un sentido	1,80 - 2,00
	dos sentidos	2,40 - 3,20
Pista bici (Segregado de calzada)	un sentido	1,60 - 1,80
	dos sentidos	2,20 - 3,00
Vía de coexistencia bicicleta peatón	-	3,00 - 3,25

b. Pendientes:

Pendientes	Longitud
< 2%	sin límite
2%	500 m.
3%	150-250 m.
4%	80-150 m.
5%	50-80 m.

c. Radio de vías urbanas.

$$R = 0,24 V + 0,41$$

Siendo: R = Radio de vía urbana en m.

V = Velocidad en Km/hora.

d. Plazas de aparcamiento.

- Cada plaza deberá estar provista de los elementos necesarios para que el usuario pueda asegurar el vehículo y protegerlo contra el robo.
- El espacio deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario descienda del vehículo.
- Dimensiones.
 - Anchura: 0,60 m.
 - Longitud: 2,00 m.

e. Condiciones de diseño.

- No se recomienda la utilización de pavimentos bituminosos.
- El pavimento será de distinto color que el de la acera, y a su mismo nivel separado por una banda de color blanco.
- La separación de la calzada será como mínimo 40 cm.
- En calles con carril-bici unidireccional, los árboles se plantarán entre éste y la acera.
- Si existe aparcamiento, el carril discurrirá entre éste y la acera con una banda de protección entre aparcamiento y carril bici de 40 cm. de anchura mínima.
- Se dispondrá de la adecuada señalización y balizamiento, en la embocadura de cada tramo se instalará una señal expresiva del uso (bicicleta blanco sobre fondo azul).

- Los vados para los carriles se señalarán mediante balizas de trazo discontinuo. Se rebajará la rasante de los pavimentos en todas las intersecciones del carril con calzadas hasta una altura máxima de 2 cm. Cuando sea previsible la invasión por el automóvil, se tomarán las medidas necesarias para impedirlo (bolardos, árboles, etc.).

Art.99. (OD) Condiciones generales del uso aparcamiento en superficie (DCA-1).

a. En vía pública.

1. El Plan incluye en el plano de alineaciones un diseño interior de viario que debe considerarse indicativo, siendo los proyectos de urbanización o de obras de urbanización los que incluyan el diseño definitivo.
2. Los aparcamientos en vías interurbanas vendrán regulados por la legislación vigente sobre carreteras.
3. En vías urbanas, el Plan recomienda la ejecución de orejones en las intersecciones de viario con objeto de delimitar claramente la franja de aparcamiento si existiere. Caso de que no existieran, deberán señalizarse las zonas prohibidas y aquellas en que el aparcamiento se admite en batería o en línea.
4. A efectos de cálculo del número de aparcamiento se entenderá que una plaza en línea tiene una longitud de 5 m. y una anchura de 2 m., una plaza en batería o espina una anchura de 2,25 m. y longitud 4,80 m.

b. En superficie no incluida en viario público.

i. Dimensiones.

1. Dimensiones de las plazas:

Vehículo Tipo	Dimensiones del vehículo Tipo (m. x m.)	Dimensiones de la plaza (m. x m.)	Altura Mínima (m.)
Motocicleta	0,8 x 2,1	1,25 x 2,25 mínimo	-
		1,50 x 2,50 máximo	
Turismo	1,6 x 3,7	2,25 x 4,80 mínimo	-
	1,7 x 4,8	3,00 x 5,50 máximo	
Vehículo industrial ligero	2,1 x 5,9	2,70 x 6,50 mínimo	3,00
		3,50 x 7,50 máximo	
Vehículo industrial semipesado	2,5 x 9,0	3,00 x 9,00 mínimo	4,00
		4,00 x 10,00 máximo	
Camión rígido (3 ejes). Autocar	2,5 x 12	3,30 x 13,00 mínimo	4,00
		3,50 x 15,00 máximo	
Vehículo articulado	2,5 x 15	3,50 x 16,00 mínimo	4,50
		4,00 x 17,00 máximo	
Vehículo de Minusválidos	-	3,60 x 5,00 mínimo	-
Aparcamiento en boxes	-	2,80 x 5,00 mínimo	-
		3,20 x 5,50 máximo	

Aparcamiento en Línea		Anchura (m.)	Longitud (m.)
Plaza	Mínimo	2,25	4,80
	Nunca Mayor	2,40	5,50
Carril de Maniobra		3 a 3,25	-

Aparcamiento en Batería				
Ángulo de aparcamiento	Longitud (m.)		Carril de maniobra	
	Con bordillo como tope	Sin bordillo como tope	Mínimo (m.)	Máximo (m.)
30	3,60	3,80	3,00	3,00
45	4,10	4,40	3,00	3,20
60	4,40	4,80	3,50	4,00

2. Dimensiones del conjunto.

Ángulo	Tipo	Distancia lineal entre plazas	Caso de una sola banda de aparcamiento			Caso de dos bandas de aparcamiento			
			Calle	Banda	Total	Banda	Calle	Banda	Total
30°	Mínimo	4,80	3,00	3,60	6,60	3,60	3,00	3,60	10,20
	Recomendado		3,00	3,80	6,80	3,80	3,00	3,80	10,60
45°	Mínimo	3,39	3,00	4,10	7,10	4,10	3,00	4,10	11,20
	Recomendado		3,20	4,40	7,60	4,40	3,20	4,40	12,00
60°	Mínimo	2,76	3,50	4,40	7,90	4,40	3,50	4,40	12,30
	Recomendado		4,00	4,80	8,80	4,80	4,00	4,80	13,60
Línea y banda a 45°	Mínimo	-	-	-	-	2,00	3,00	4,10	9,10
	Recomendado		-	-	-	2,25	3,20	4,40	9,85
90°	Mínimo	2,25	4,50	4,50	9,00	4,50	5,00	4,50	14,00
	Recomendado	2,40	5,00	5,00	10,00	5,00	6,00	5,00	16,00

(Fuente: Ministerio de Fomento.)

3. Para grandes vehículos.

Dimensión	A	B	C
	Articulado (m.)	Rígido (m.)	Rígido (m.)
L - Longitud del vehículo	15,00	12,00	9,00
l1 - Longitud aparcamiento en batería	18,30	15,30	12,30
l2 - Longitud aparcamiento en espina	12,95	10,60	8,70
S - Ancho del aparcamiento	3,50	3,50	3,50
W - Ancho del vehículo	2,50	2,50	2,50
a - Ancho de la calzada	10,30	7,50	6,70
Superficie media plaza (considerando zonas comunes)	125 m ²	100 m ²	85 m ²

ii. Condiciones.

- Un diseño correcto de accesos, calles interiores, pasillos, etc. que garanticen el movimiento normal y fluido de los vehículos y peatones en modo exento de peligrosidad.
- La no interferencia con los itinerarios rodados y peatonales sobre espacios de carácter público, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas señaladas en el punto anterior.
- La integración en el paisaje urbano propio de la zona donde se localicen. A estos efectos se dispondrán los elementos urbanos necesarios tales como taludes ajardinados, plantaciones de arbolado (1 árbol cada 3 plazas) y mobiliario urbano.
- La superficie máxima de ocupación por instalaciones subsidiarias de las de aparcamiento será del 5% de la superficie total. En caso de aparcamientos descubiertos en superficie deberán utilizarse materiales desmontables que aseguren la provisionalidad de la edificación.
- Se podrá autorizar la colocación de marquesinas o elementos de protección de los vehículos siempre que su diseño se adapte a las características del paisaje urbano en que se integra.
- Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento de vehículos así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un potencial peligro de combustión.
- Deberá contar con instalación de alumbrado con el nivel existente en el alumbrado público contiguo y de recogida de aguas pluviales y vertido a la red general de saneamiento.
- Habrán de señalizarse mediante luminosos los accesos y salidas del aparcamiento.
- En aparcamientos de bicicletas, cada plaza de estacionamiento de bicicletas deberá estar provista de los elementos necesarios para el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo. El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo. El tamaño de la plaza será de 0,60 m. x 2,00 m.
- Los aparcamientos de minusválidos estarán señalizados vertical y horizontalmente con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.
- Estas zonas deberán construirse de tal forma que tengan rampa o bordillo rebajado que permita el acceso a la acera, si esto fuese objetivamente imposible se reservarán las plazas de aparcamiento tan cerca como sea posible de los accesos peatonales. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles.
- En el tramo de acera colindante con dichas plazas de aparcamiento no podrán existir obstáculos que impidan la aproximación al vehículo de la silla de ruedas.

Art.100. (OD) Condiciones generales del uso aparcamiento subterráneo (DCA-2).**a. Generalidades.**

1. La instalación de uso de garajes-aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanística singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

b. Accesos.

1. Se prohíbe el acceso directo rodado desde las vías interurbanas excepto cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía, y exista permiso de la admón. de quien dependa la carretera.
2. En ningún caso el abatimiento de puertas excederá de la alineación oficial.
3. Los garajes-aparcamientos, cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, podrán utilizar como acceso peatonal el portal del inmueble.
4. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3 metros de ancho mínimo. En los de más de 600 m² el ancho mínimo de acceso será de 4,50 m. o dos accesos, uno de entrada y otro de salida, de 3 m. cada uno.
5. En los garajes-aparcamientos de más de 200 coches o de superficie mayor de 3.000 m², la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros, y deberán tener además una salida peatonal directa independiente del acceso de la finca por cada 3.000 m² o fracción superior a 100 m².
6. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12% medida en la línea media. Su anchura mínima será de 3 m. medidos en el eje. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 m. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 4,50 m. y 5 m. si se trata de vehículos industriales medios.
 - a. En viviendas unifamiliares se permite:
 - Un tramo de 1,5 m. con pendiente del 10%.
 - Un tramo central con pendiente del 25%.
 - Un tramo de 1,5 m. con pendiente del 15%.
 - b. Los acuerdos serán estudiados en forma que no se afecten los bajos de los vehículos.
 - c. Cuando el garaje se sitúe en sótano o semisótano, la puerta de entrada deberá ubicarse a 4,50 m. de la alineación oficial, sin perjuicio de la posibilidad de instalación de una verja en dicha alineación, que deberá estar abierta durante el día o ser de apertura automática.
7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción, el espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. Esta condición no será aplicable cuando la puerta de entrada sea de apertura automática, siempre y cuando dicha puerta no sobrepase el plano de fachada en ningún punto de su recorrido.
8. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

c. Plazas de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza mínima neta de aparcamiento, medida a caras exteriores de pilares, la que reúna las siguientes condiciones:
 - a. Cuando se destinen a motocicletas un espacio de 1,25 x 2,25 m. mínimo y 1,50 x 2,50 máximo.
 - b. Cuando se destinen a vehículos pequeños y medianos un espacio 2,25 x 4,50 m. mínimo.
 - c. Cuando se destinen a vehículos grandes un espacio 2,40 x 5,00 m. mínimo.

- d. Cuando se destinen a vehículos para minusválidos un espacio de 3,60 x 5,00 m. mínimo.
 - e. Cuando se destinen a vehículos industriales ligeros un espacio de 2,50 x 6,00 m. mínimo y 3,50 x 7,50 m. máximo.
 - f. Cuando se destinen a vehículos industriales semipesados un espacio de 3,00 x 9,00 m. mínimo y 4,00 x 10,00 m. máximo.
 - g. Cuando se destinen a vehículos industriales ligeros un espacio de 2,50 x 6,00 m. mínimo, 3,50 m. x 7 m. como máximo y una altura libre mínima de 3 m.
 - h. Cuando se destinen a vehículos industriales semipesados un espacio de 3,00 x 9,00 m. mínimo, 4,00 x 10,00 m. máximo y una altura libre mínima de 4,00 m.
 - i. Las plazas de aparcamiento cerradas, boxes deberán contar con unas dimensiones libres mínimas de 2,80 x 5,00 m. No se consideran plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.
2. Estas dimensiones se entienden libres entre ejes de marcas delimitadoras de plazas admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de un máximo del 10% de anchura y del 20% de longitud.
 3. Las plazas delimitadas por muros, tabiques u obstáculos continuos tendrán un sobreancho de 0,20 m.
 4. No se autoriza el cerramiento de plazas de garaje de uso colectivo como dotación del edificio a la que estén vinculados los usos.
 5. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, así como en su caso, los recorridos peatonales protegidos según la normativa vigente; señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.
 6. Los aparcamientos de minusválidos estarán señalizados vertical y horizontalmente con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en ellos a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida.
 7. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles, así como contarán con ascensor adaptado o practicable, según los casos, en todos los aparcamientos subterráneos.

d. Anchura de calles interiores.

1. La anchura mínima de las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento será la indicada en el punto b.i.2. del artículo anterior como unidireccional.
2. En las vías de circulación se medirá igualmente a eje de pilar siempre que quede entre caras enfrentadas 4,65 m. como mínimo.
3. Las rampas de comunicación entre las plantas del garaje se entenderán como rampas de acceso por lo que deberán cumplir las condiciones establecidas para ellas en el punto b.6.
4. Excepcionalmente se permiten estrechamientos puntuales en las vías de circulación interior del garaje (jamás en rampas) hasta 3,00 m. en tramos rectos y 3,50 m. en tramos curvos en una longitud máxima de 5 m., en zonas de paso, y donde no se localicen plazas de aparcamiento, siempre que se garantice la visibilidad en cruces de vehículos y peatones.

e. Altura.

En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, excepto cuando existan plazas de aparcamiento para vehículos industriales ligeros y semipesados.

f. Aseos.

1. Los garajes-aparcamientos de más de 20 vehículos y menos de 200 dispondrán de un retrete con lavabo para caballeros y otro para señoras.
2. Los de más de 200 ó más vehículos dispondrán de dos retretes con lavabo, para caballeros e igual para señoras.

3. Los de más de 600 vehículos dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 200 vehículos de exceso o fracción, para señoras y caballeros.
4. De ellos serán accesibles los establecidos por la normativa estatal vigente en accesibilidad.

g. Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes-aparcamientos de hasta 600 vehículos y superior a 1,30 m. en los de mayor capacidad, cumpliendo en todo caso la normativa contra incendios vigente.

h. Construcción.

1. Cumplirán las condiciones vigentes sobre protección de incendios.
2. Para que comunicase el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados en el inmueble, éstos deberán tener acceso propio independiente del garaje y dispondrán de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.
3. En el interior de los garajes-aparcamientos sólo se permitirán los talleres de lavado y engrase. Podrán permitirse los talleres de reparación cumpliendo las condiciones legales que les fuesen de aplicación cuando se tratase de aparcamientos que formen parte de complejos comerciales, terciarios o productivos.

i. Ventilación.

1. Se entiende por ventilación la eliminación de vapores o gases nocivos producidos en el desarrollo de la actividad autorizada. Debe considerarse con independencia de los huecos que puedan existir para iluminación o entrada de aire del exterior.
2. La ventilación deberá ser suficiente para asegurar que en ningún punto del local se podrá producir acumulación de contaminantes superior a los límites autorizados en la legislación vigente.
3. La ventilación, natural o forzada, se proyectará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala la normativa vigente.
4. Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de un metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso. Salvo en los edificios exclusivos para este uso, no se permitirá que la ventilación se realice por huecos en fachada, a espacio público, pudiendo hacerse por conductos o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego.
5. Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis renovaciones/hora del volumen del garaje-aparcamiento.
 - a. Las instalaciones de ventilación forzada, deberán asegurar un mínimo de 6 renovaciones/hora o un caudal equivalente a 15 m³/hora m², eligiendo siempre la más desfavorable.
 - b. La instalación será accionable manual y automáticamente por detectores de monóxido de carbono (CO), que existirán en la proporción de un detector por cada 500 m² de superficie de garaje o fracción con un mínimo de dos aparatos por planta y se situarán estratégicamente en los puntos donde presumiblemente se produzca mayor acumulación de gases y entre 1,5 m. y 2 m. de altura respecto al suelo.
 - c. Cada local deberá contar con una toma de muestras cada 300 m² de superficie o fracción.
 - d. Las rejillas de aspiración de los conductos se distribuirán de forma que existan dos por cada cuadrado de 15 m. de lado en que idealmente pudiera dividirse el garaje.
 - e. La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio.

- f. La maquinaria de extracción de humos se colocará sobre soportes elásticos o antivibratorios y las conexiones del extractor con la chimenea se efectuarán mediante manguetón elástico o similar para evitar la transmisión de vibraciones.
- 6. Los conductos de ventilación serán de uso exclusivo y contruidos con elementos resistentes al fuego que, estarán separados como mínimo 15 m. de la fachada más próxima, siempre que la desembocadura del conducto de ventilación se encuentre a una cota inferior que la pieza habitable más próxima. En caso de desembocar dichos conductos o chimeneas en espacios de uso público, además de lo anterior deberán tener una protección y resistencia para el uso requerido, además de una altura mínima sobre el suelo de 2,50 m.
- 7. Los aparcamientos independizados mediante boxes, tendrán en la puerta de acceso una rejilla antiretorno situada en la parte superior, ocupando toda la longitud de la puerta y con altura mínima de 60 cm.
 - a. Los conductos de ventilación forzada del garaje no tendrán salida dentro de los boxes.
 - b. Cuando desde el box se accede a una vivienda y/o local se requerirá un vestíbulo estanco en ambas estancias comunicadas. La puerta de acceso al "box" tendrá una resistencia al fuego mínima de 2 horas.
- 8. En todo caso, las ventilaciones tanto natural como forzada cumplirán las determinaciones de salubridad e incendios de la normativa vigente.

j. Calefacción.

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

k. Iluminación.

- 1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. La instalación del alumbrado de emergencia será obligatoria para todos aquellos espacios mayores de 100m².
- 2. Cuando haya que utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

l. Otras.

- 1. Queda prohibido dentro de estos locales todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.
- 2. Cuando se trate de garajes en edificios contruidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de lo dispuesto en relación a la anchura de los accesos, el espacio de espera anterior a la rampa y la inclinación de la misma, debiendo garantizarse los acuerdos de pendientes necesarios para no afectar a los bajos de los vehículos.

Art.101. (OD) Condiciones generales del uso aparcamiento en edificio exento (DCA-3).

- 1. Serán las mismas que las indicadas para los garajes exclusivamente subterráneos con las mismas determinaciones sobre tamaño de plazas, accesos, calles, etc.
- 2. Se admitirá la ventilación natural como solución única en las plantas sobre rasante (la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo). Esta ventilación se efectuará mediante:
 - a. Los huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de un metro cuadrado por cada doscientos metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte metros de lado en que inicialmente puede dividirse el local.
 - b. Los huecos distarán tres metros como mínimo de otros huecos de fachada.
 - c. Podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a 25 m².

3. Estéticamente deberá resolverse de forma coherente con las edificaciones del entorno.

Art.102. (OD) Condiciones generales de los aparcamientos mecánicos.

i. Definición.

1. Cuando el almacenamiento se produce por medios mecánicos de elevación y transporte se denomina aparcamiento mecánico.
2. Pueden serlo en exclusiva, cuando no exista circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de los puntos de recepción y entrega, o parcialmente cuando los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las proximidades de su plaza, manteniendo el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

ii. Aparcamientos mecánicos en exclusiva.

1. Accesos y salidas de vehículos.
 - a. El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.
 - b. El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.
2. Accesos y salidas de peatones.
 - a. Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.
3. Ventilación.
 - a. Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.
4. Condiciones de seguridad.
 - a. Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, en los casos en los que no vengan definidas las determinaciones específicas para aparcamientos mecánicos como tales, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la Ordenanza Municipal específica.
 - b. Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas las siguientes:
 - Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
 - Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
 - Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.
 - Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.

- El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

iii. Aparcamientos mecánicos parciales.

1. Condiciones generales.

- a. Cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

2. Iluminación.

- a. Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

3. Condiciones de seguridad.

- a. Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.
- b. Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas las siguientes:

- Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.
 - Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.
- Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Art.103. (OD) Condiciones generales del uso cocheras de autobuses (DCA-4).

Serán las mismas que las indicadas para los garajes subterráneos y para los talleres.

Sección 7ª.- Usos Dotacional Zonas Verdes.

Art.104. (OE) Definición del uso dotacional zonas verdes.

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según se establezca en el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del RP.

Art.105. (OD) Categorías de los usos dotacional zonas verdes.

Para los usos dotacional zonas verdes, este Plan propone las categorías que se indican a continuación:

- Zonas verdes públicas (DV): incluye todas las zonas verdes y espacios libres de uso i dominio público que conforman las redes generales y locales del municipio.
 - DVAJ. Áreas de juego: son los espacios públicos, inmediatos a las viviendas y centros de trabajo, en los que se admite un alto porcentaje de pavimentación, siempre que ello no suponga la desaparición de especies vegetales de interés. Suelen realizar funciones de nodos del sistema viario y de lugar de concentración y celebración.

- DVJ. Jardines: son áreas de esparcimiento, relativamente próximas a viviendas y centros de trabajo, de uso restringido o no, que se destinan al esparcimiento en intervalos de ocio en jornada de trabajo o escuela.
- DVP. Parques: son grandes espacios libres utilizables en jornadas de ocio, con desplazamientos que ocupan un tiempo no residual. Pueden ser parques urbanos o metropolitanos con altas dosis de diseño, pero que incluyen equipamientos singulares como estanques, foros, auditorium, etc. o parques rústicos, sometidos a las limitaciones del Suelo No Urbanizable en el que se ubican, que constituyen "pulmones" de la ciudad y tienen escaso tratamiento urbano.
- Zonas verdes privadas (DVP): incluye todos los suelos libres, generalmente de propiedad privada y, en algún caso patrimonial, que complementan otros usos, principalmente residencial.
 - DVP-1. Patios de manzana no edificables: espacios delimitados por las alineaciones interiores, en manzanas de tipología con alineación vinculante a fachada, con una anchura mínima de 8 m.
 - DVP-2. Espacios libres de uso público: espacios que liberan las edificaciones en las parcelas de tipología de bloque abierto.
 - DVP-3. Espacios libres de uso privado: espacios no ocupados por la edificación en las parcelas de tipología de bloque cerrado o unifamiliar, tanto los espacios comunitarios de agrupaciones como los de parcela individual.

Art.106. (OD) Condiciones generales del uso áreas de juego (DVAJ).

1. Para que tengan esta consideración, las plazas o espacios libres públicos de nueva creación deberán contar con una superficie mínima de 200 m² y permitirán la inscripción de un círculo de 12 m de diámetro.
2. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

Art.107. (OD) Condiciones generales del uso jardines (DVJ).

1. Los públicos de nueva creación, deberán contar con una superficie mínima de 1.000 m² y deberá poder inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro.
2. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
3. Deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido, predominarán los árboles de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno. Así mismo, se evitarán las grandes extensiones de jardinería, césped, etc. que, inadecuadas con la climatología local, exijan gran abundancia de agua de riego.
4. Se admitirán las mismas instalaciones que en el tipo DVP excepto las socioculturales y deportivas consumidoras de volumen, en las condiciones especificadas en la Norma Zonal.
5. Para el riego, se han de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua y como mínimo:
 - a. Programadores de riego.
 - b. Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - c. Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles.
 - d. Detectores de humedad en el suelo.
 - e. Utilización de agua reciclada.

6. Para la protección del medio nocturno, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21.c) de la Ley 2/2002, se deben evaluar y proponer medidas y acciones tendentes a la protección del medio nocturno, minimizando la contaminación lumínica. En este sentido, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborada por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.
7. Se deberá cumplir el Decreto 78/1.999 especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

Art.108. (OD) Condiciones generales del uso parques (DVP).

1. Tendrán una superficie mínima de 15.000 m², permitiendo la inscripción de un círculo de 100 m de diámetro.
2. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
3. Los situados en el Suelo Urbano o Urbanizable, tendrán un carácter mixto forestal y urbano permitiéndose la instalación de juegos de niños, foros al aire libre, juego de petanca, bolos y similares, excepcionalmente instalaciones socioculturales y deportivas según se indica en la Norma Zonal.
4. Se permite la instalación de quioscos de música, puestos de periódicos, quioscos-bar, puestos de flores, todo ello sin superar las condiciones señaladas en la Norma Zonal.
5. Los situados en Suelo No Urbanizable, tendrán un carácter predominantemente forestal, estando sometidos a las limitaciones de la Norma del Suelo No Urbanizable en el que se ubiquen.

Art.109. (OD) Condiciones generales del uso zonas verdes privadas (DVP).

1. Se trata de un uso complementario del característico de la parcela en que se ubica. En consecuencia, deberá preservar su carácter de espacio libre frente a la tendencia a situar en el mismo toda clase de construcciones e instalaciones, que acaban desvirtuando su función y el carácter de suelo vacante que ha justificado su calificación como zona verde, aunque no se compute para el cumplimiento de estándares ni se pueda utilizar libremente por todos los ciudadanos.
2. Le serán de aplicación las mismas condiciones sobre tipo de plantaciones, riego, contaminación lumínica y contaminación acústica, que a los espacios públicos.

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Capítulo 1.- Alcance y contenido.

Art.110. Alcance y contenido.

1. Este Título describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.
2. Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística en el Suelo Urbano y las correspondientes al Suelo Urbanizable del presente POM.
3. Las Normas Generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de se efectúe en el municipio.
4. En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala a tal efecto las Normas Generales del POM.

Capítulo 2.- Parámetros que delimitan los ámbitos edificables.

Art.111. Parámetros netos o brutos.

1. En los suelos urbanizables, definidos por el Plan de Ordenación Municipal, los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidas las redes supramunicipales, generales y locales si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas las redes antedichas.
2. En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre sectores, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad de la actuación de Sector o Unidad de Ejecución, incluidos los espacios libres, pero nunca las redes supramunicipales y generales.

Art.112. Zona edificable.

1. Son aquellas superficies que se definen en la ordenación, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

Art.113. Parcela edificable.

1. Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.
2. Pueden ser:
 - a. Parcela independiente: es aquella que corresponde a un único titular.
 - b. Parcela mancomunada: es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.
3. Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente.
4. La superficie libre de parcela corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.
5. En todos los casos estas superficies se destinarán a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares.

Art.114. Alineaciones y linderos.**a. Alineación.****i. Definición.**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

ii. Alineaciones exteriores.

Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

iii. Ancho de calle.

Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.

iv. Alineaciones interiores.

Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

v. Alineaciones oficiales.

Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.

vi. Finca fuera de alineación.

Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

b. Linderos.**i. Definición.**

Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.

ii. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas. En casos puntuales y justificados, la alineación oficial puede consistir en frente a zona verde pública colindante con vía pública que forma el acceso rodado a la parcela.

iii. Frente mínimo.

Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

iv. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

Art.115. Rasante.**a. Definición.**

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

b. Rasantes exteriores.

Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos

c. Rasantes interiores.

Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.

d. Rasantes oficiales.

Son aquellas que han sido ratificadas por el Ayuntamiento.

Capítulo 3.- Características tipológicas de la edificación.

Art.116. Edificación.

La construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

a. Edificación sobre rasante: cuando se construye por encima de la cota del terreno.

b. Edificación bajo rasante: cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Art.117. Sistemas de ordenación.

Son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición. Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación:

a. Ordenación por Edificación Alineada a vial (EAV).

Este sistema de ordenación se caracteriza porque las edificaciones se adosan a los linderos públicos de manera continua, o al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema viario (o lindero público) en que se apoya.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por edificación alineada a vial son: la alineación a linderos públicos (normalmente viarios), la altura reguladora y, la profundidad edificable o el porcentaje máximo de ocupación sobre parcela edificable.

El elemento característico que resulta de la ordenación por edificación alineada a vial es la manzana cerrada.

b. Ordenación por edificación aislada (EA).

Este sistema de ordenación se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los linderos de la parcela, al menos en su mayor parte.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son: el coeficiente de edificabilidad neta, y/o el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque abierto o vivienda unifamiliar.

c. Ordenación por Definición Volumétrica o Tipología Específica (ETE).

Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, o bien a través de Estudios de Detalle (ED). El sistema de ordenación se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por tipología específica son: el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición tipológica específica se denomina volumen.

Art.118. Tipología.

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.
3. Se distinguen tres clases de tipologías edificatorias:

- a. Edificación Alineada a Vial (EAV).

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

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

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).

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.

- b. Edificación Aislada (EA).

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

- Edificación Aislada Exenta (EAE).

Comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.

- Edificación Aislada Adosada (EAA).

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. Dentro de la misma se diferencian en función de que las edificaciones se adosen a dos o más lindes o a solo uno:

- Edificación aislada adosada en bloque adosado (EAA-A).

Es la edificación del sistema de ordenación en edificación aislada que se adosa al menos a dos de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con parcelas contiguas.

- Edificación aislada adosada en bloque pareado (EAA-P).

Es la edificación del sistema de ordenación en edificación aislada que se adosa uno de los lindes de la parcela para formar parejas de edificios con parcelas contiguas.

- c. Edificación Tipológica Específica (ETE).

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

Capítulo 4.- Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas.

Art.119. Área de movimiento.

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y deben venir definidos directamente en los Planes o a través de Estudios de Detalle.

Art.120. Ocupación de parcela.

a. Definición.

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

b. Superficie ocupable.

Es la superficie de parcela, zona, manzana, sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

c. Superficie ocupada.

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación.

d. Medición de la ocupación.

1. El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.
2. No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 m, ni los patios libres cerrados interiores.
3. Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 m, así como los porches, computarán a partir de 1 m del vuelo un 50% de su superficie.
4. La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 30% de la superficie libre.
5. Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.
6. Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.
7. A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.
8. En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones, con un espesor mínimo de 100 cm.

Art.121. Línea de edificación.

a. Definición.

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

b. Líneas de fachada.

1. Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.
2. En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones interiores de parcela.

3. En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

c. Chaflanes.

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

d. Líneas de medianería.

1. Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.
2. Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

Art.122. Retranqueos.

1. Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.
2. Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero un mínimo de 1 m, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante no será superior al 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

b. Medición de retranqueos.

1. A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de 1m.
2. También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5m de altura, en vertical y vuelen de más de 1m.
3. Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público, frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

c. Distancia entre edificaciones.

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1m y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,50 m.

Capítulo 5.- Parámetros de las edificaciones.

Art.123. Alturas de la edificación.

a. Altura del Edificio.

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

b. Cumbre.

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

c. Medición de la altura sobre rasante.

1. Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los Servicios Técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

2. La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

ii. Número de plantas.

1. Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.
2. A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:
 - a. Las plantas sótanos.
 - b. Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30 m.
 - c. Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
 - d. Las plantas de cubierta.
 - e. Las plantas bajas diáfanas, cuya altura de planta sea inferior a 3 m.

iii. Altura máxima de cornisa.

1. Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada incluido el peto, si lo hubiere.
2. El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.
3. En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación con este cálculo superior a 2 m, debiéndose efectuar para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:

iv. Altura máxima de cumbrera.

1. Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.
2. En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.
3. Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbrera, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

v. Pendiente o inclinación máxima.

1. Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.
2. Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

vi. Envolverte de edificio.

Se entiende por envolverte de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

vii. Profundidad de la edificación.

1. Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno.
2. En el presente Plan no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

d. Servidumbres aeronáuticas.

Conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del mencionado Decreto.

Art.124. Superficies de la edificación.**a. Superficie construida de un edificio.**

La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

b. Superficie edificada o computable.

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

c. Medición de la superficie edificada.**i. Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:**

1. Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas y las plantas abuhardilladas, siempre que tengan una altura libre de 1,50 m.
2. Los cuerpos cerrados de la edificación.
3. Las terrazas y porches cubiertos, limitados por tres lados, con longitud menor de 3 m.
4. En las terrazas y porches cubiertos, limitados por 3 lados, con longitud mayor de 3 m, computarán el 10% en la parte que supere una profundidad de 1,50 m.
5. Los miradores y galerías.
6. Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 m.
7. Las instalaciones deportivas con cubrición permanente.

ii. Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

1. Los porches limitados por uno, dos o tres lados, con una longitud frontal mayor de 3 m.
2. Los balcones con vuelos superiores a 1 m.
3. Las terrazas cubiertas, cuando su longitud frontal sea superior a 3 m, y estén limitadas por tres de sus lados, hasta un fondo de 1,50 m.
4. Las terrazas cubiertas y que estén limitadas por dos lados.
5. Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.
6. Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 m, la superficie edificada de esta planta computará al 50%.

iii. No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

1. Los sótanos.
2. Los semisótanos que no computen como planta.
3. Los soportales.
4. Las terrazas descubiertas que no superen 1 m de vuelo.
5. Las terrazas de azotea descubiertas.
6. Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
7. Los remates destinados a instalaciones del edificio.
8. Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
9. Los elementos salientes.
10. Las proyecciones de los aleros menores de 1 m.

11. Los patios cerrados interiores libres.
12. Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m².
13. Los huecos de ascensores.
14. Los huecos no ocupados por las escaleras.
15. Los balcones con vuelos inferiores a 0,4 m.
16. Cuarto instalaciones y basuras.

d. Superficie edificable.

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, Sector o Unidad de Ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

e. Superficies sobre y bajo rasante.

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

Art.125. Edificabilidad.

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución. La edificabilidad podrá ser:

a. Edificabilidad bruta.

Cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.

b. Edificabilidad neta.

Cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los sistemas generales y las parcelas de cesión obligatoria.

Art.126. Densidad.

1. Es el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.
2. Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales.
3. Niveles de densidad poblacional:
 - a. Densidad muy baja.

Las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.
 - b. Densidad baja.

Las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.
 - c. Densidad media.

Las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.
 - d. Densidad alta.

Las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.
 - e. Densidad muy alta.

Las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.

Art.127. Plantas de la edificación.**a. Forjado.**

1. Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.
2. Los forjados pueden ser:
 - a. Planos.
 - b. El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.
 - c. El forjado plano superior se denomina de techo.
 - d. Inclinados.
 - e. Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

b. Planta.

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

c. Planta Baja.

1. Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,30 m por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m por debajo de esta. Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.
2. Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- a. Entreplanta.

Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

- b. Plantas Bajas Diáfanas.

Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios generales del edificio.

d. Plantas de piso.

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

e. Planta de cubierta.

1. Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.
2. Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina azotea.

f. Planta abuhardillada.

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

g. Planta sótano.

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

h. Planta semisótano.

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

i. Medición de las alturas de las plantas.**i. Altura de planta.**

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

ii. Altura libre de planta.

Es la distancia de elementos de acabado existente entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo. La altura libre mínima será:

- a. En plantas de pisos 2,50 m.
- b. En planta baja no residencial 2,80 m.
- c. En planta sótano 2,20 m.

iii. Altura libre de las piezas habitables.

1. Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.
2. La altura mínima de las piezas habitables será de 2,30 m, a excepción de las plantas abuhardilladas que serán de 1,50 m, salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.
3. Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2 m con las salvedades de los usos específicos.

Art.128. Cerramientos de la edificación.**a. Cerramiento del edificio.****i. Definición.**

1. Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.
2. Por su situación respecto al exterior pueden ser fachada o cubierta.

ii. Fachadas.

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Pueden ser:

- a. Fachadas exteriores.

Son aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.

- b. Fachadas interiores.

Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.

- c. Fachadas ciegas.

Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.

- d. Pared medianera.

Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

iii. Cubierta.

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

- a. Cubierta plana.

Es aquella horizontal o prácticamente plana.

- b. Cubierta inclinada o tejado.

Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

b. Huecos en los cerramientos.

1. Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:
 - a. Huecos de fachada.

Ventanas o puertas en función de su utilización.
 - b. Huecos de cubierta.

Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal. Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.
2. En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas por los reglamentos y normativas sectoriales de aplicación.

Art.129. Cuerpos de la edificación.

1. Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.
2. Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

b. En función de su cerramiento.

i. Cuerpos cerrados de la edificación.

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

ii. Cuerpos abiertos de la edificación

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Los cuerpos abiertos pueden ser:

- a. Espacios diáfanos de planta baja.

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas plantas del edificio por encima de ellos. Pueden ser, por su singularidad, soportales, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- b. Terrazas.

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio. Pueden ser:

- Cubiertas.

Cuando tienen techo. Tienen la denominación de Porches, si están situados en planta baja y su techo no está constituido por el resto del edificio.

- Descubiertas.

Cuando no tienen techo. Las terrazas descubiertas si se sitúan en planta baja se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan terrazas de cubierta.

Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 m y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 m, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

c. Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta.

i. Cuerpos entrantes.

1. Son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.
2. En planta baja de edificación cerrada tendrán un ancho mínimo de 4 m.
3. En plantas de pisos su ancho mínimo será de 1 m.

ii. Cuerpos salientes.

Son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación. Los tipos de cuerpos salientes son los siguientes:

a. De Fachada.

■ Balcones.

Quando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

■ Miradores y galerías.

Quando están completamente cerrados con elementos acristalados.

■ Cuerpos volados.

Quando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

Tendrá una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 3,50 m, y nunca volarán 0,40 m, retranqueándose 0,60 m del encintado de estas.

Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 0,60 m.

Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.

Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.

b. De Cubierta.

■ Mansardas.

Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,60 m medida exteriormente y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de 1 m y 0,75 m a lindero, cuando se sitúen en la vertical de la fachada. Su altura deberá quedar por debajo de la altura máxima permitida.

Quando se retranquee de la fachada esta condición se cumplirá, si no sobresale de la cubierta más de 1 m de altura.

No se permitirán mansardas en plantas de cubierta que no computen como planta.

■ Casetones.

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

Estos casetones no se permitirán que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, sin superar en ningún punto más de 1,5 m sobre la pendiente ni un 10% de la superficie de cubierta.

d. Por su uso específico.**i. Escaleras.**

1. Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio. Las escaleras pueden ser:
 - a. Escaleras interiores.
Cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación.
 - b. Escaleras exteriores.
Cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.
2. El ancho mínimo de las escaleras será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en viviendas multifamiliares y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.
3. La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1 m², admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas o más, podrá poseer iluminación y ventilación en soluciones de iluminación cenital, pero siempre existirá hueco de ventilación en paramento vertical fácilmente accesible. El hueco mínimo entre pasamanos (tiro) será de 0,90 m de ancho.
4. En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil, y a tal fin deberán cumplir la normativa estatal vigente en cuestiones de utilización.
5. La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, entre 0,60 y 0,63 m = h + 2t, siendo “h” la dimensión de la huella en metros, y “t” la altura de la tabica en metros.
6. Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:
 - a. 0,185 m > t > 0,14 m
 - b. 0,36 m > h > 0,28 m
7. Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol tomando las distancias a 50cm del borde interior.
8. La altura mínima de cabezada será de 2,05 m.
9. En todo caso, en las escaleras se cumplirá el CTE.

ii. Rampas.

Son elementos que permiten conectar físicamente los diferentes niveles de forjado del edificio mediante planos inclinados continuos. La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m.

iii. Huecos de comunicación vertical.

Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunicar las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc.

Art.130. Patios.**a. Definición.**

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación. Genéricamente se dividen en:

b. Por su situación respecto de los edificios.**i. Patios cerrados.**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados. Pueden ser:

- a. Patios cerrados interiores.

Son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m, también tendrá la consideración de cerrado.

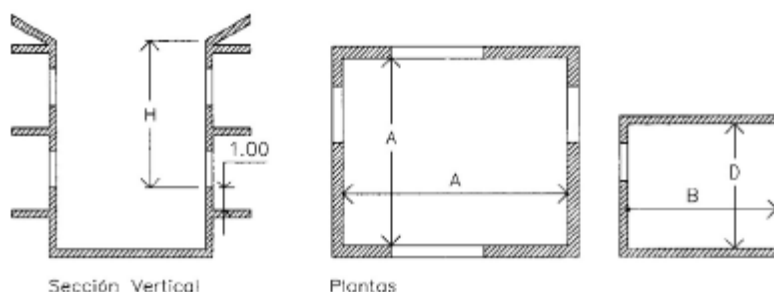
Todos los patios en edificaciones divisibles deberán tener un acceso desde una zona común del edificio.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H de patio.

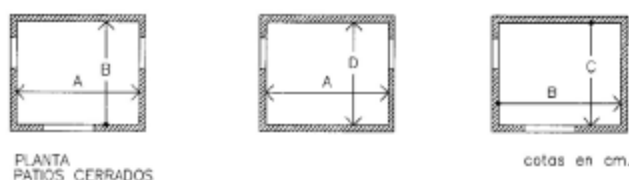
La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

Uso del Local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos ciegos	
	Paramento frontal con huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio D	$A \geq 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq$	$D \geq$
Cocina-comedor K+C	$\geq 3,30 \text{ m}$	$\geq 3,00 \text{ m}$	$\geq 3,00 \text{ m}$	$\geq 2,70 \text{ m}$
Cocina K	$A \geq 0,30 H$	$B \geq 0,24 H$	$C \geq 0,24 H$	$D \geq 0,19 H$
	$\geq 3,00 \text{ m}$	$\geq 2,70 \text{ m}$	$\geq 2,70 \text{ m}$	$\geq 2,40 \text{ m}$
Escalera: otros usos	$A \geq 0,25 H$	$B \geq 0,20 H$	$C \geq$	$D \geq$
	$\geq 2,70 \text{ m}$	$\geq 2,40 \text{ m}$	$\geq 2,40 \text{ m}$	$\geq 2,10 \text{ m}$



Las dimensiones A, B, ó C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C podrá reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30 H, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B ó C.



Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios cerrados interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

b. Patio de manzana.

Son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.

ii. Patios abiertos.

1. Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

a. Patios abiertos exteriores.

Son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.

b. Patios abiertos interiores.

Son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.

Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.

c. Patio inglés.

Es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

2. La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 m. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex pisable.

c. Por su ocupación.

1. Patios libres.

Aquellos que no están edificadas sobre rasante.

2. Patios ocupados.

Aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio. En este caso computan ocupación.

d. Por su titularidad.

1. Patio privado.

Es aquel patio que pertenece a un solo propietario.

2. Patio mancomunado.

Es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios. La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m de altura. Cuando exista diferencia de rasante entre los patios, la altura máxima desde el patio más alto no podrá sobrepasar los 2 m.

e. Por su uso.

1. Patio de luces.

Aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.

2. Patio ajardinado.

Aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

Art.131. Elementos exteriores de la edificación.**a. Definición.**

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de elemento saliente. Pueden ser:

b. Aleros.

1. Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.
2. El vuelo máximo de los aleros será de 1 m en edificación cerrada.

c. Hastiales.

1. Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.
2. Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

d. Petos y antepechos.

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

e. Cornisas.

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

f. Pérgolas.

Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares.

g. Marquesinas.

1. Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.
2. En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

h. Rejas.

1. Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.
2. En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.
3. Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.
4. Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm y unidas entre sí por varias pletinas ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.
5. Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.
6. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

i. Canalones y bajantes.

1. Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.
2. En todos los casos, deberán tener vertido directo a la red de saneamiento y quedar ocultos en la planta baja.

j. Carpintería.

1. La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.
2. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
3. Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.
4. Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc.

k. Zócalos.

1. Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.
2. En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

l. Parasoles.

1. Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.
2. En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

m. Jardineras.

1. Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.
2. Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

n. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.
2. En edificación cerrada sólo sobresaldrán 0,10 m. de la alineación exterior.

o. Remates.

1. Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.
2. Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan chimeneas.

Art.132. Elementos provisionales.**a. Definición.**

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

b. Toldos y persianas.

1. Son parasoles desmontables. Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.
2. Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

3. Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m, y al menos 60 cm menos que la acera o el arbolado existente.
4. Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

c. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

d. Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

e. Rótulos.

1. Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.
2. Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.
3. Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.
4. Los rótulos deberán ser:
 - a. Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm del paramento de fachada.
 - b. Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm del paramento de fachada.

f. Carpas.

Las carpas no podrán superar los 300 m² de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

Art.133. Espacios específicos de las edificaciones divisibles.

a. Portales.

1. Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.
2. Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 m y su altura libre mínima de 2,60 m.

b. Vestíbulos.

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con dimensiones mínimas de 1,20 m en el lado inferior de los mismos debiéndose poder inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, si es el único itinerario accesible.

c. Pisos.

1. Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.
2. En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención indiscriminada de público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

d. Locales.

1. Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

2. Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos. Se contemplará una salida de humos cada 50 m² de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, conforme a lo que establece la normativa estatal vigente.
3. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, de 2 m (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.
4. En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 m de longitud y de 1 m de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.
5. Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo de 3 m de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,50 m. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.
6. Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.
7. En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 m de longitud y 1 m de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.
8. Para volúmenes de aire superior a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 m la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 m, y en todo caso con altura mínima de 2 m.
9. Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.
10. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.
11. Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 m de distancia, se considerarán independientes.
12. En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1º como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.
13. En todo caso, la ventilación de los locales cumplirá con los parámetros de salubridad y seguridad en caso de incendios regulados en la normativa vigente.
14. Cuando en los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos y se destinen a almacenes o servicios no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

Capítulo 6.- Características de los servicios e instalaciones de las edificaciones.

Art.134. Servicios higiénicos.

a. Servicios de Aseo.

1. Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.
2. En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.
3. Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.

4. Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.
5. Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.
6. Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.
7. En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.
8. Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provistos de dosificadores de jabón y espejo.
9. Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositar los usados.
10. Serán accesibles los estipulados según la normativa vigente.

b. Servicios de Vestuarios.

1. Todos los centros de trabajo contarán asimismo con cuartos vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.
2. Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.
3. Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación. Las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.
4. Estarán perfectamente situados en los cuartos vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.
5. Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.
6. Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.
7. Serán accesibles los estipulados según la normativa vigente.

c. Servicios de Recogida de basuras.

1. Los edificios divisibles deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.
2. Forman parte de los servicios de recogida de basura los siguientes elementos:
 - a. Cuarto de basuras.
 - b. Conductos verticales de basuras.

d. Servicios de Evacuación de Aguas y Depuración.

1. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala la normativa sectorial de vertidos vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable de Protección.
2. Forman parte de los servicios de evacuación de aguas y depuración los siguientes elementos:
 - a. Bajantes pluviales y negras.
 - b. Pozos.
 - c. Depuradoras, etc.

Art.135. Servicios de accesibilidad.

a. Servicios e instalaciones de Acceso.

1. Portales.
2. Escaleras.
3. Portero automático.
4. Conserjerías

b. Servicios de Transporte.

1. Ascensores.
2. Montacargas
3. Escaleras mecánicas/ Conductos hidroneumáticos.

c. Servicios de señalización.

1. Carteles.
2. Rótulos.

Art.136. Instalaciones del edificio.

a. Instalaciones de agua.

1. Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg y 0,10 l/seg para agua fría y caliente respectivamente.
2. Forman parte de instalaciones de agua los siguientes elementos:
 - a. Cuarto de bombas.
 - b. Depósitos.
 - c. Conductos verticales.
 - d. Cuartos de contadores, etc.

b. Instalaciones de climatización.

i. De calefacción.

1. Forman parte de instalaciones de calefacción los siguientes elementos:
 - a. Calderas.
 - b. Conductos verticales.
 - c. Almacenes y depósitos de combustible.
2. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.
3. Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y por la normativa vigente de ahorro de energía y salubridad en caso de que se trate de vivienda, y el RITE en el resto. En cualquier caso, la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h., se deberá conducir a cubierta.
4. Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada y a una altura mínima de 2,20 m del suelo pisable.
5. Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 cm² por cada 10.000 calorías.

ii. De refrigeración.

1. Forman parte de instalaciones de refrigeración los siguientes elementos:
 - a. Cuarto y torres de refrigeración.
 - b. Conductos verticales.
 - c. Aparados individuales
2. Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada, integrados en la misma y a una altura mínima de 2.25m, o en balcones y terrazas siempre que los mismos tengan una barandilla opaca que los oculte. Podrá también situarse, en patios interiores cerrados o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

c. Instalaciones eléctricas.

1. Alumbrado (cuadro de mando).
2. Centro de transformación.
3. Cuarto de contadores, etc.

d. Instalaciones de energía.

1. Estas pueden ser:
 - a. Gas natural.
 - b. Cuarto de contadores.
2. Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

e. Instalaciones de comunicación.

1. Estas pueden ser:
 - a. Teléfonos.
 - b. Televisión.
 - c. Cable
 - d. Antena, etc.
2. Quedan prohibidas las antenas parabólicas individuales en fachada. Deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización.

Art.137. Servicios e instalaciones especiales.

a. Instalaciones de ventilación.

1. Forman parte de instalaciones de ventilación los siguientes elementos:
 - a. Chimeneas.
 - b. Shunt
 - c. Conductos de ventilación.
2. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 0,8 m por encima de la cumbrera, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

3. En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbrera de la edificación más alta.
4. En todos los casos, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

b. Servicios e Instalaciones de Protección.

1. Forman parte de los servicios e instalaciones de protección los siguientes elementos:
 - a. Alarmas.
 - b. Servicios de vigilancia
 - c. Extintores de incendios, etc./Accesos de bomberos
2. Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos que exige la normativa contra incendios vigente.

c. Servicios de Almacenamiento.

1. Forman parte de los servicios de almacenamiento los siguientes elementos:
 - a. Trasteros
 - b. Servicios de tendaderos.
2. En las edificaciones en que no exista patio interior, se preverán tendaderos no visibles desde la vía pública, con una altura mínima de cerramiento en celosía de 2 m.

Art.138. Servicios de aparcamientos.

a. Condiciones generales.

Se deberán diseñar conforme se regula en el Capítulo de Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

b. Plazas de aparcamiento.

1. Las dimensiones mínimas de las plazas serán:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles	5	2,50
Vehículos Industriales ligeros	5,70	2,50
Vehículos Industriales grandes	9	3

2. Las plazas de aparcamiento que se encuentre cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 3 m, si en cambio tienen dos muros 3,50 m.
3. No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
4. Para garajes o aparcamientos con capacidad para más de 200 plazas de garaje o con superficies superiores a 1.000 m², contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.
5. Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 m.
6. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

7. El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

c. Accesos.

1. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de su apertura la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,20 m medidos en el punto más desfavorable, en viviendas unifamiliares la medida será de 2,10 m.
2. Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrá salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 m, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a 6 m.
3. Caso de desembocar en curva deberá realizarse una superficie de transición, convenientemente dimensionada.
4. En los garajes individuales con superficie menor a 20 m², el ancho de acceso y rampas será de 3 m. El paso libre del hueco podrá ser de 2,50 m.
5. En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición no podrá superar en ningún punto más de 20 cm respecto de la rasante del terreno natural y/o acera.
6. En garajes categoría 2ª hasta 600 m²:
 - a. Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de 3 m con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a 6 m.
 - b. La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de 5 m.
 - c. Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.
7. En garajes categoría 3ª en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 m².
 - a. Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 m.
 - b. La anchura de las rampas será de 3 ó 6 m si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de 3,50 m si la rampa no es rectilínea. En este último caso, y si es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su anchura será de 3,65 m repartidos en 3,50 m para el carril interior y 3,25 m para el exterior.
 - c. La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de 5 m si es de un sentido y de 6 m si es de dos sentidos.
 - d. Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.
8. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen de conjuntos integrados, cabrá la posibilidad de que el aparcamiento sea conjunto e independizar las plazas en las siguientes condiciones:
 - a. En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá, la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
 - b. La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
 - c. Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se podrá acceder directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
 - d. La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
 - e. En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

9. En garajes de categoría 4ª aparcamientos de más de 1.500 m.
 - a. Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de 3 m.
 - b. La anchura mínima de las rampas será de 3 m en tramo recto con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a 6 m.
 - c. La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de 5 m si es de un sentido y de 6 m si es de dos sentidos.
 - d. Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.
10. No se considerarán salidas peatonales de emergencia las comunicaciones directas de garaje con viviendas.
11. El acceso de garajes a escaleras y de zonas comunes de viviendas a las zonas o escaleras de acceso a garaje, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.
12. Las salidas de emergencia comunicarán directamente con espacios exteriores seguros, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.
13. En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima 5 m (excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).
14. Las pendientes de rampa serán como máximo del 18% y del 16% en el caso de que puedan ser también peatonales en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos y 16% en tramos curvos.
15. La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 m medidos en la vertical, y de 2,20 m en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.
16. Se autoriza una altura de 2,05 m, en un ancho máximo de 6 m en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.
17. El máximo número de plantas bajo rasante será de 3.

d. Ventilaciones.

1. Los garajes deberán disponer de ventilación natural en todos los casos con las indicaciones de los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor.
2. Se entiende por ventilación forzada aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.
3. La ventilación forzada para la detección de CO se exigirá en aquellos que especifica en el Reglamento Electrotécnico Para Baja Tensión, exigiéndose ventilación forzada siempre que el garaje se encuentre en condición de sótano, se excluye los garajes aparcamientos de viviendas unifamiliares de uso particular.
4. La ventilación forzada se conducirá a cubierta por chimenea independiente, exclusiva y estanca, con sección uniforme a lo largo de todo el trazado, construida con elementos resistentes al fuego, sobrepasando la cumbrera en 0,80 m y alejadas 3 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

e. Protecciones.

1. Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en la normativa y reglamentos vigentes de aplicación.
2. Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.
3. El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta.

Capítulo 7.- Características de los elementos complementarios a la edificación.

Art.139. Movimientos de tierra de las parcelas.

1. En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.
2. En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, no deberá alterarse en ± 50 cm (salvo acuerdo con colindante) la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior.
3. Con la conformidad firmada entre los propietarios podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.
4. En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, guardando un retranqueo mínimo de 2 m.
5. En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición no podrá superar en ningún punto más de 20 cm respecto de la rasante del terreno natural y/o acera.
6. En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

Art.140. Cerramientos de parcela.

1. Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.
2. A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.
3. Estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, cuando exista un desnivel superior a 0,50 m entre las rasantes de las parcelas colindantes.
4. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m por razón de los desniveles de terreno o la acera.
5. Los portones de entrada tendrán un ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m de hueco libre y de 1 m para personas. La altura máxima será de 4 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela.
6. En todas las normas zonales, con carácter provisional, se permiten los cerramientos de parcela (tapias o cercas) respecto a espacios públicos, con fábrica maciza que habrá de enfoscarse y pintarse de blanco o tonos claros terrosos, pudiendo ser el resto de rejería, madera o acabado vegetal. Su altura será igual o superior a 1,80 m y máxima de 2,00m.

Art.141. Edificaciones auxiliares exteriores.

1. Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.
2. Estas edificaciones podrán ser:
 - a. Invernaderos.
 - b. Garajes.
 - c. Estacionamientos.
 - d. Perreras.
 - e. Conserjerías.
 - f. Trasteros.
 - g. Almacenes.
 - h. Cenadores.
 - i. Barbacoas.
 - j. Leñeras.
 - k. Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.
3. En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 m, medidos respecto a cualquier punto del terreno.
4. Se exceptúan de los retranqueos de calle las conserjerías, y los estacionamientos no cerrados.

Art.142. Instalaciones deportivas.**a. Piscinas.**

1. Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estakes para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m³ en condiciones de aforo máximo.
2. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m³ se considerará piscina.
3. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
4. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³ exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.
5. Deberán estar separadas un mínimo de 2 m de los linderos, salvo autorización por escrito con el colindante y mediante acuerdo escrito expreso presentado en el momento de la solicitud de la licencia, en el Ayuntamiento.

b. Pista de tenis, frontones y pádel.

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 m, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno el cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4 m de altura.

Art.143. Urbanización y mobiliario de las parcelas.

1. Los muros y cerramientos, no superarán los desniveles de 1 m.
2. Los paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones de urbanización.
3. Las farolas y focos, no deslumbrarán a los colindantes.
4. Las antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

Capítulo 1.- Régimen general del suelo urbano.

Art.144. Alcance y contenido.

1. El ámbito de aplicación de las Normas Particulares del suelo urbano se establece para cada una de las zonas de ordenación urbanística definidas en los planos de calificación.
2. Las Normas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:
 - a. El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
 - b. Los grados o intensidad diferentes que tiene la Norma Particular.
 - c. Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
 - d. Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
 - e. Las condiciones de uso, relacionando los usos permitidos, los compatibles y complementarios y los prohibidos.
 - f. Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
 - g. Las condiciones singulares que sean de aplicación.
3. La aplicación de las condiciones que establecen las Normas Particulares, se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación resultantes de los Proyectos de Compensación o Reparcelación aprobados con anterioridad.

Art.145. Delimitación y categorías

a. Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLOTAU y 104 y 105 del RP y cuya delimitación se dibuja en los Planos de Clasificación y Ordenación, en sus diferentes escalas.
2. Este POM clasifica como Suelo Urbano los terrenos que:
 - a. Están ya completamente urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, están parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.
 - b. Están integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población.

b. Categorías.

1. Se clasifican como suelo **urbano consolidado** por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere el punto a.2.a. del presente artículo respecto de los cuales se mantiene, sin incremento alguno, el aprovechamiento preexistente y los terrenos que han sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico de conformidad con sus determinaciones habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.
2. Se clasifican como suelo **urbano no consolidado** por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:
 - a. Los terrenos a que se refiere el punto a.2.a. del presente artículo, en los que se prevé un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

- b. Los terrenos a que se refiere el punto a.2.b. del presente artículo, que se encuentran incluidos en las unidades de actuación urbanizadoras (UAs), necesarias para la actividad de ejecución.
- c. Los terrenos a que se refiere el punto a.2.b. del presente artículo, que cuentan con planeamiento aprobado que el POM asume e incorpora.

Art.146. (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado.

1. El POM establece la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. No prevé delimitación de Unidades de Actuación a efectos de aplicación de las transferencias de aprovechamiento, siendo nulo el coeficiente establecido en el artículo 33.3 del RP por no reservar suelo a obtener. No incrementa la edificabilidad prevista en las NNSS vigentes, asignando para la evaluación de incrementos 1 m²/m² en el caso de ausencia de edificabilidad para uso residencial y 0,7 m²/m² para usos industrial o terciario tal y como se establece en el artículo 45.3.A.b del TRLOTAU.
2. En consecuencia el desarrollo del suelo urbano no requiere de instrumentos de desarrollo pudiendo desarrollarse y ejecutarse directamente por licencia (actuaciones aisladas).
3. El aprovechamiento privativo o susceptible de aplicación en cada parcela es, pues, el resultado de aplicar las condiciones de las ordenanzas particulares de cada zona a cada parcela.
4. En los supuestos de cambio de alineación, previa a la obtención de licencia deberá cederse al Ayuntamiento, libre de cargas y vacío de aprovechamiento, el terreno correspondiente y realizar las obras ordinarias, que conviertan efectivamente la parcela en solar, a cargo del particular.
5. La obtención y ejecución en su caso de suelos dotacionales lo serán por expropiación y ocupación directa siendo las obras a cargo de la Administración actuante.

Art.147. (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado.

1. El POM delimita el suelo urbano no consolidado y establece la ordenación detallada del mismo por lo que no es necesario su desarrollo por planeamiento parcial, salvo las de mejora en los términos dispuestos en el TRLOTAU y su RP.

Capítulo 2.- Normas Zonales.

Sección 1ª.- (OD) Norma Zonal MC: Casco Antiguo.

Art.148. Definición.

Comprende el casco actual, total o parcialmente consolidado, caracterizado por parcelación de pequeño tamaño, edificación en manzana cerrada para residencia permanente, dotaciones, servicios, comercio, industria compatible etc.

Art.149. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **MC** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.

Art.150. Grados de ordenanza.

1. Se establecen dos grados de ordenanza de acuerdo con los siguientes criterios:
 - Situación en el interior del recinto amurallado
 - Proximidad a los paños de muralla existentes
 - Localización en el ámbito de influencia de un edificio protegido.
 - Proximidad o vecindad con el conjunto edificatorio del castillo

Grados	Denominación	Condiciones
Casco Protegido	MC-1	Cumplir al menos 2 de las condiciones del punto anterior
Casco	MC-2	

Art.151. Tipología de la edificación.

1. En esta norma zonal se permite únicamente la edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar y unifamiliar, con o sin bajo comercial, siendo alternativa en la totalidad del ámbito la tipología unifamiliar.
2. Se admitirán las edificaciones aisladas siempre y cuando está sea la tipología original existente en el solar con anterioridad a la aprobación del presente plan o en un expediente de recuperación de edificaciones de valor arquitectónico.

Art.152. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

1. Son las fijadas en los en los planos POD.1 de Regulación del Suelo, como separación entre las zonas de dominio público o privado o bien entre zonas de dominio privado.
2. Las alineaciones marcadas en plano de POM podrán modificarse a petición expresa de la corporación en casos de especial interés para la conservación del ámbito.
3. Será preceptivo la solicitud y obtención de alineación oficial como requisito previo a la realización de cualquier obra de edificación de nueva planta o de cerramiento de parcela

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.153. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

1. No se determina parcela mínima entre las existentes en el momento de aprobación del presente POM siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la ordenanza de aplicación y la normativa supramunicipal.
2. Se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

b. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.
2. No obstante, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos que se fijan en los siguientes valores:

Grados	Parcela mínima m ²	Frente mínimo
MC-1	100	6 metros
MC-2	150	6 metros

3. En las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 6,00 metros de diámetro.

Art.154. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación, sin perjuicio de lo definido en las normas generales de edificación

ii. A linderos laterales y posterior.

1. Se establece un retranqueo nulo (0,00 metros) debiendo coincidir la línea de edificación con los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.
2. En todo caso deberá cumplirse lo establecido para las condiciones de ocupación así como las Ordenanzas Generales de la Edificación. Para el caso de servidumbres de luces en el que se fija un retranqueo mínimo de 3.00 m respecto al paño en el que existieran huecos de luces.

b. Ocupación máxima de parcela.

1. La ocupación máxima sobre rasante será la asignada a cada parcela será la comprendida dentro del fondo edificable.
2. Se permite la construcción de sótanos con una ocupación del 80% del solar

Art.155. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. Se establece en:
 - **MC-1:** 1,3 m²/ m².
 - **MC-2:** 1,5 m²/ m².

b. Altura máxima.

1. Las alturas máximas son las señaladas en el plano de Alineaciones, Usos y Alturas en el que se definen los siguientes valores:

Grados	Número de plantas	Altura máxima
MC-1	DOS (2) + Bajo cubierta.	7,00 metros máxima (1)
MC-2	TRES (3) + Bajo cubierta	9,00 metros

2. La altura máxima se medirá de acuerdo con lo contenido en las ordenanzas generales.
3. (1): En el ámbito MC-1 la altura máxima de las edificaciones estará sometida a la aprobación expresa de los informes técnicos municipales. A tal efecto se presentará alzado de la propuesta proyectada integrado en el conjunto de los edificios de la calle donde se ubica para valorar su integración en el alzado general. El informe técnico recogerá la aprobación de la propuesta o, en su defecto, la reducción de la misma.

c. Fondo máximo de la edificación.

1. El fondo máximo edificable es de 18m medidos desde la alineación oficial

d. Aprovechamiento bajo cubierta

1. Se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta. La definición de esta planta bajo cubierta se ajustará a las condiciones generales de las plantas bajo cubierta establecidas en las presentes normas y a los condicionantes de formación de aleros.

e. Densidad residencial

1. Para el cálculo del número máximo de viviendas se utilizará la siguiente fórmula:

$$N = E' / 60$$

2. Donde N es el número máximo de viviendas, 60 los metros cuadrados construidos mínimos para la vivienda de casco y E' la edificabilidad calculada aplicando el fondo máximo edificable y altura permitida según planos de ordenación.

Art.156. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1, TC-2 y TC-3.	-
	Recreativo (TR).	TR-1, TR-2, TR-3, TR-4 y TR-5.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	Cualquier categoría.	-
	Cultural (DCU).	Cualquier categoría.	-
	Deportivo (DDE).	Cualquier categoría.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2, DAI-3, DAI-4 y DAI-7.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DAS-6, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

1. En el Casco, no se admitirán las actividades comerciales que generen demanda de aparcamiento superior a las exigidas para el uso residencial y comercial de pequeña escala. No se admitirán grandes supermercados ni talleres mecánicos de reparación de vehículos que no puedan acoger en su interior

los vehículos en reparación sin ocupar el viario público. Se prohíben el resto de usos no recogidos en el apartado anterior

Art.157. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.

b. Cubiertas:

i. Composición.

1. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 40% y con una pendiente mínima que cumpla lo establecido por el CTE en función del material de acabado. No se permiten cubiertas planas.
2. El vuelo máximo de alero será de 0,50 metros medidos en perpendicular a la fachada y su canto visto no será superior a 20 centímetros. Se ejecutarán preferentemente con canecillos y tablero de madero o soluciones constructivas tradicionales.
3. En fachadas a patios interiores podrán realizarse terrazas ocultas en los faldones de que ocupen un máximo de un 25% de la superficie de la planta inferior. En estos casos, los paños de cubierta de encuentro con lides medianeras tendrán un ancho mínimo de 1 metro y entre dos terrazas contiguas se proyectará un paño de cubierta de un mínimo de 2,00 metros de ancho.
4. La altura máxima de cumbrera será de 4,00 m. medidos desde la cara superior del último forjado permitido por el número máximo de plantas
5. Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas en cuya intersección formarán alero. Sólo se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas o que exista previamente. No está permitida la formación de hastiales de obra a patios interiores de dimensiones superiores a 3x3 metros, debiendo generarse cubiertas inclinadas en dichas fachadas.
6. En las fachadas a viales públicos los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con ventanas integradas en la pendiente del plano de formación de cubierta. No se permitirán buhardillas (o mansardas) de iluminación para dicho espacio.

ii. Materiales.

1. El material de terminación será preferiblemente la teja curva tipo árabe colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos. En su defecto se colocará teja de hormigón de forma, color y textura similares.
2. En edificios singulares o de especial relevancia estética, se deberá realizar la expresamente con teja curva cerámica envejecida
3. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
 - Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos.
 - Recubrimientos metálicos brillantes.
 - Teja negra o pizarra.

c. Fachadas:

i. Composición.

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, se ajustarán a las características tipológicas del entorno, respetándose la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos, de tal forma que los huecos se dispongan siguiendo un ritmo uniforme, predominando la dimensión vertical, siendo mayor la superficie de macizo que la de los vanos.
2. La anchura de los machones entre huecos será de 60 cm como mínimo.
3. Se permiten balcones en edificación cerrada, disponiendo uno por hueco, quedando prohibido su desarrollo longitudinal conjunto.

4. Los zócalos se ejecutarán con material acorde con el resto de la fachada no estando permitido el uso de pieza cerámica brillante o aplacados de chapas lacada o similar.
5. Las plantas bajas deben armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, unificando en lo posible los materiales de acabado, con composición de huecos acordes con las plantas superiores.
6. Las pluviales se recogerán con canalón y bajantes. Las bajantes de evacuación de pluviales serán empotradas en el muro o vistas si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 metros desde la rasante de la calle. Conectarán con la red de evacuación no pudiendo evacuar directamente a la calle.

ii. Materiales.

1. La elección de los materiales de fachada se realizará con un tipo de fábricas y calidades de revestimientos (despiece, texturas, color) similares a los edificios tradicionales del área concreta en que se ubique: piedra para chapados en zócalos y fachadas, revocos en fachadas.
2. Se permitirá el ladrillo visto similar al tradicional, en tonos rojizos claros. No se admiten los ladrillos en tonos marrones ni tonificados.
3. En ningún caso se permitirán revocos a la tirollesa ni los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, los muros de ladrillo tosco y en general todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes.
4. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse como los de las fachadas.
5. Se prohíbe la utilización de canalones y bajantes de PVC, fibrocemento o aluminio en su color.
6. No están permitidos los tendidos aéreos recibidos en fachada de electricidad, telefonía, megafonía y similares. Los tendidos existentes deberán soterrarse al realizarse obras de nueva planta o de rehabilitación.

d. Huecos.

i. Carpinterías.

1. Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán en madera, metálicas pintadas, aluminio lacado en color oscuro, quedando prohibido el aluminio en su color o anodizado en bronce.
2. Se prohíbe la utilización de chapa plegada tipo Pegaso en los portones de garajes.

ii. Protecciones y rejas.

1. Las rejas se realizarán en hierro en forja con perfiles sencillos y acabado en color negro. Preferentemente se encastrarán en el hueco de las ventanas y no podrán sobresalir más de 5 cm de la fachada. No se admiten soluciones de rejas curvas o abombadas.

Art.158. Condiciones singulares.

a. Instalaciones vistas.

1. Los paneles de captación de energía solar y/o paneles fotovoltaicos se colocarán siempre en los faldones de cubierta, con la misma inclinación de éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio. No se admiten soluciones alternativas.
2. Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno pudiendo instalarse aquellos imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado, etc.
3. En casos especiales y con la aprobación expresa de los servicios técnicos municipales, se admitirá la creación de terrazas de cubierta para la colocación de elementos comunes de las instalaciones del edificio. La altura mínima del peto creado por el paño de cubierta será de 1,00 metros tendrá una separación de 1 metro como mínimo de los edificios colindantes. La superficie de estas terrazas no superará el 15% de la superficie total de cubierta, ni serán visibles desde la calle. Esta solución no se permitirá en edificios protegidos.

4. Las unidades condensadoras podrán situarse en balcones y bajo las ventanas siempre y cuando se oculten con lamas o celosías acordes en diseño y color con la carpintería instalada en el edificio. La colocación de este tipo de elementos contará con la aprobación de los servicios técnicos municipales.
5. Los servicios técnicos municipales verificarán la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

b. Cerramientos de parcela.

1. El cerramiento se realizará tras la obtención de la alineación oficial a la que se ajustará y se ajustará a lo establecido en el punto correspondiente de las presentes Normas.
2. El vallado de las parcelas sin construcción se realizará en un plazo máximo de 1 año. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento realizará las obras con el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.
3. Las puertas peatonales y garajes abrirán hacia el interior de las parcelas no pudiendo invadir la vía pública

c. Elementos salientes: toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos sobre cubiertas.

i. Cuerpos volados y miradores.

1. No se permiten cuerpos volados o miradores cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni cerrar los cuerpos volados existentes.
2. El saliente máximo de balcones en edificación cerrada, contado a partir del paramento de fachada, será de 30 cm. La altura mínima de la cara inferior de balcones será de 3 metros medidos desde la acera

ii. Toldos.

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,00 metros, y su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera, debiendo respetar siempre el arbolado existente. No se admiten toldos fijos.

iii. Marquesinas.

1. Se permitirán marquesinas con un vuelo mínimo de máximo de 0,50 situadas a una altura de 3,00 metros desde la rasante de calle. Esta medida regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
2. En calles sin acera o con aceras de ancho inferior a 50 cm el vuelo de las marquesinas será de 15 cm como máximo
3. El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

iv. Muestras.

1. Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 15 cm. debiendo cumplir además la condición de que estos anuncios sean estables. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
2. Las muestras colocadas en las plantas superiores de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 30 cm. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

v. Banderines.

1. Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,00 m, con un saliente máximo de 30cm. Su dimensión vertical máxima ser de 90 cm.

2. Los banderines luminosos deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente para las muestras luminosas.

vi. Aprobación.

1. La colocación de las muestras y banderines recogidos en los puntos anteriores necesitará del informe favorable previo de los servicios técnicos municipales por lo que se presentará, junto con la solicitud, la documentación gráfica que permita la valoración del cumplimiento de las ordenanzas y de la adecuación estética con el entorno en el que se pretenda instalar.

Art.159. Edificaciones y elementos con valor a conservar.

1. Es obligatoria la conservación en buen estado de todos aquellos elementos o edificaciones que aunque no pertenezcan al Catálogo de Bienes Protegidos se hayan reseñado en los planos y fichas de propuesta de cada manzana como “Edificaciones o elementos con valor a conservar”.
2. El Ayuntamiento, con los instrumentos de inspección que le son propios, vigilará el cumplimiento del punto anterior en los edificios dentro del Casco, notificando si procede a la propiedad la necesidad de realizar trabajos de adecentamiento y/o conservación de los mismos, debiéndose realizar en el plazo estipulado. Cumplido el mismo, el Ayuntamiento efectuará estas obras con el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.
3. De cara al mantenimiento del entorno, tanto de los edificios catalogados como de los declarados con valor a conservar, los servicios técnicos municipales podrán reclamar a los solicitantes de licencias para actuaciones situadas en ordenanza de casco, toda la documentación gráfica que estimen necesaria para poder informar sobre la adecuación e integración de la propuesta en el entorno existente. El informe técnico emitido se trasladará al organismo municipal competente para su estudio y aprobación.

Art.160. Dotación de aparcamientos.

1. En todos los casos se exigirá 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida con un mínimo de 1 plaza por vivienda proyectada.
2. En los usos no residenciales se exigirá lo establecido en el presente POM para cada uno de ellos.
3. Se podrá eximir de esta exigencia de dotación de aparcamiento en los casos de rehabilitación de edificios existentes siempre y cuando lo autoricen expresamente los servicios técnicos municipales.
4. Del mismo modo, en los casos de parcelas en las que sea inviable la materialización física de la totalidad de las plazas exigidas, se podrá tramitar expediente de exención total o parcial con la solicitud justificada correspondiente. La exención precisará del informe favorable de los técnicos municipales y la aprobación expresa del responsable municipal.

Sección 2ª.- (OD) Norma Zonal ME: Multifamiliar de Ensanche.

Art.161. Definición.

Comprende los bordes del casco urbano que completan el núcleo tradicional. Está compuesto por suelos vacantes edificables que forman el remate del núcleo, y suelo edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales del núcleo y se compone básicamente por edificaciones agrupadas.

Art.162. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **ME-1** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.163. Tipología de la edificación.

1. En esta norma zonal se permite únicamente la edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o en manzana abierta (EMA).

2. La zona responde al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV) aunque se permiten retranqueos continuos al mismo en cada alineación. La tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar y unifamiliar, con o sin bajo comercial, siendo alternativa en la totalidad del ámbito la tipología unifamiliar.

Art.164. Alineaciones y rasantes.

a. Alineaciones.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.165. Condiciones de la parcela.

a. Parcela mínima edificable.

1. 150 m².
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.166. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

a. Retranqueos.

i. A alineaciones oficiales exteriores.

1. En caso de producirse retranqueo a la alineación oficial o frente a vía pública, se realizará en la totalidad del frente de parcela o en tramos no inferiores a 4 m de frente.
2. Dicho retranqueo no será inferior a 2 m.
3. Las nuevas edificaciones o ampliaciones de edificios que den frente a calles de ancho inferior a 5,00 m, deberán retranquear su alineación a 2,50 m del eje de la calle actual, con el fin de conseguir un ancho mínimo de calles de 5,00 m por seguridad vial y protección contra incendios. En el caso de callejones con un único acceso, con o sin fondo de saco, la anchura mínima será de 3,80 m.

ii. A linderos laterales.

1. La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos laterales.
2. El retranqueo mínimo a los linderos a los que no se adose la edificación será de 2 m.

iii. A linderos posteriores.

No se establecen.

iv. A edificaciones existentes.

Se prohíben.

b. Ocupación máxima de parcela.

i. Sobre rasante.

1. 75 %.
2. En parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación y cuando la superficie de ocupación resultante de aplicar este porcentaje sea inferior a 110 m², podrá ocuparse hasta 110 m² de parcela siempre que se cumplan las restantes condiciones de esta normativa.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.167. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. Se establece en 0,7 m²/ m²
2. En parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación y cuando de aplicar esta edificabilidad resulte una superficie total inferior a 220 m², podrá edificarse hasta 220 m², siempre que se respeten el resto de condiciones de posición y volumen.

b. Altura máxima.

1. Dos plantas (B+1).
2. La altura máxima permitida será de 6,5 m.
3. En esta zona de ordenanza podrán admitirse las plantas sótano y semisótano definidas en el Título III Regulación de los usos del suelo, así como los bajo cubierta que no se incluirán en el cómputo del número de plantas.
4. En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los prescritos en el Título III Regulación de los usos del suelo para las fachadas.

c. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.168. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1, TC-2 y TC-3.	-
	Recreativo (TR).	TR-1, TR-2, TR-3, TR-4 y TR-5.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	Cualquier categoría.	-
	Cultural (DCU).	Cualquier categoría.	-
	Deportivo (DDE).	Cualquier categoría.	-
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2, DAI-3, DAI-4 y DAI-7.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DAS-6, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.169. Condiciones estéticas.

a. Condiciones generales.

1. Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.
2. Serán de aplicación las condiciones estéticas de la norma zonal casco antiguo, salvo lo que entre en contradicción con las siguientes condiciones.

b. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 45%
3. Se permiten las cubiertas planas únicamente en la última crujía de la fachada no recayente a calle, espacio público o patio de fachada, siendo su anchura entre 3 y 6 m.

c. Cerramientos de muros y vallas.

1. El cerramiento de muros o valla podrá realizarse con una de las soluciones siguientes:
 - Fábrica maciza en al menos el 50% de su superficie, que habrá de enfoscarse y pintarse de blanco y/o tonos claros terrosos, pudiendo ser el resto de rejería, madera o acabado vegetal. Su altura será igual o superior a 1,80 m y máxima de 2,00m.
 - Zócalo de altura máxima 1,00 m y mínima 0,50 m de fábrica de las mismas características y por encima de esa altura setos, plantaciones vegetales o elementos de cerrajería hasta una altura máxima de 2,00 m.
2. En las fachadas a calles que queden enfrentadas a manzanas de Casco Antiguo es obligatoria la primera solución.

Art.170. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.171. Otras condiciones.

No se establecen.

Sección 3ª.- (OD) Norma Zonal M: Multifamiliar.**Art.172. Definición.**

Comprende los bordes del casco urbano que completan el núcleo tradicional. Está compuesto por suelos vacantes edificables que forman el remate del núcleo, y suelo edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales del núcleo y se compone básicamente por edificaciones agrupadas. Proviene del desarrollo del antiguo polígono 3B.

Art.173. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **M** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento. Cada una de las sub-zonas posee unos subíndices de manera que en los citados planos se identifican:
 - **M-II**
 - **M-III**
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.174. Tipología de la edificación.

1. En esta norma zonal se permite únicamente la edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o en manzana abierta (EMA).
2. La zona responde al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV) aunque se permiten retranqueos continuos al mismo en cada alineación. La tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar y unifamiliar, con o sin bajo comercial, siendo alternativa en la totalidad del ámbito la tipología unifamiliar.

Art.175. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.176. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

1. Se establece en:

- **M-II:** 150m².
- **M-III:** No se establece.

2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.177. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. No se establecen.

ii. A linderos laterales.

1. La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos laterales.

iii. A linderos posteriores.

No se establecen.

iv. A edificaciones existentes.

Se prohíben.

b. Ocupación máxima de parcela.**i. Sobre rasante.**

1. Se establece en:

- **M-II:** 75%.
- **M-III:** 100%.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.178. Condiciones de la edificación.**a. Fondo máximo edificable.**

1. Se establece en 13,5 metros en todas las plantas.

b. Edificabilidad.

1. Según parámetros de altura, fondo máximo edificable.

2. En parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación y cuando de aplicar esta edificabilidad resulte una superficie total inferior a 220 m², podrá edificarse hasta 220 m², siempre que se respeten el resto de condiciones de posición y volumen.

c. Altura máxima.

1. Se establece en:
 - **M-II:** 2 plantas y 6,5 metros.
 - **M-III:** 3 plantas y 9,5 metros.
2. En esta zona de ordenanza podrán admitirse las plantas sótano y semisótano definidas en el Título III Regulación de los usos del suelo, así como los bajo cubierta que no se incluirán en el cómputo del número de plantas.
3. En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los prescritos en el Título III Regulación de los usos del suelo para las fachadas.

d. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

e. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

f. Voladizos.

No se establece.

Art.179. Condiciones de usos.

a. Uso mayoritario.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1, TC-2 y TC-3.	-
	Recreativo (TR).	TR-1, TR-2, TR-3, TR-4 y TR-5.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	Cualquier categoría.	-
	Cultural (DCU).	Cualquier categoría.	-
	Deportivo (DDE).	Cualquier categoría.	-
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2, DAI-3, DAI-4 y DAI-7.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DAS-6, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.180. Condiciones estéticas.

a. Condiciones generales.

- Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.
- Serán de aplicación las condiciones estéticas de la norma zonal casco antiguo, salvo lo que entre en contradicción con las siguientes condiciones.

b. Cubiertas.

- Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre.

2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 45%
3. Se permiten las cubiertas planas únicamente en la última crujía de la fachada no recayente a calle, espacio público o patio de fachada, siendo su anchura entre 3 y 6 m.

c. Cerramientos de muros y vallas.

1. El cerramiento de muros o valla podrá realizarse con una de las soluciones siguientes:
 - Fábrica maciza en al menos el 50% de su superficie, que habrá de enfoscarse y pintarse de blanco y/o tonos claros terrosos, pudiendo ser el resto de rejería, madera o acabado vegetal. Su altura será igual o superior a 1,80 m y máxima de 2,00m.
 - Zócalo de altura máxima 1,00 m y mínima 0,50 m de fábrica de las mismas características y por encima de esa altura setos, plantaciones vegetales o elementos de cerrajería hasta una altura máxima de 2,00 m.
2. En las fachadas a calles que queden enfrentadas a manzanas de Casco Antiguo es obligatoria la primera solución.

Art.181. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.182. Otras condiciones.

No se establecen.

Sección 4ª.- (OD) Norma Zonal RM: Residencial Multifamiliar.

Art.183. Definición.

Comprende los bordes del casco urbano que completan el núcleo tradicional. Está compuesto por suelos vacantes edificables que forman el remate del núcleo, y suelo edificados cuya edificación no forma parte de las tipologías tradicionales del núcleo..

Art.184. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **RM** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento. Cada una de las sub-zonas posee unos subíndices de manera que en los citados planos se identifican:
 - **RM-2**
 - **RM-3**
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.185. Tipología de la edificación.

1. En esta norma zonal se permite únicamente la edificación en bloque aislado.

Art.186. Alineaciones y rasantes.

a. Alineaciones.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.187. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

1. No se establece.
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.188. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. No se establecen.

ii. A linderos laterales.

1. La edificación podrá adosarse a alguno de los linderos laterales.

iii. A linderos posteriores.

No se establecen.

iv. A edificaciones existentes.

Se prohíben.

b. Ocupación máxima de parcela.**i. Sobre rasante.**

1. Se establece en:

- RM-2: 25%.
- RM-3: 50%.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.189. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. Se establece en 1 m²/ m²

b. Altura máxima.

1. Se establece en:

- RM-2: 4 plantas y 12 metros.
- RM-3: 3 plantas y 9,5 metros.

2. En esta zona de ordenanza podrán admitirse las plantas sótano y semisótano definidas en el Título III Regulación de los usos del suelo, así como los bajo cubierta que no se incluirán en el cómputo del número de plantas.
3. En todo caso, las medianeras que aparezcan vistas en la nueva edificación, se tratarán con los mismos materiales, textura y color que los prescritos en el Título III Regulación de los usos del suelo para las fachadas.

c. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.190. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1, TC-2 y TC-3.	-
	Recreativo (TR).	TR-1, TR-2, TR-3, TR-4 y TR-5.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	Cualquier categoría.	-
	Cultural (DCU).	Cualquier categoría.	-
	Deportivo (DDE).	Cualquier categoría.	-
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2, DAI-3, DAI-4 y DAI-7.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DAS-6, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.191. Condiciones estéticas.
a. Condiciones generales.

- Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.
- Serán de aplicación las condiciones estéticas de la norma zonal casco antiguo, salvo lo que entre en contradicción con las siguientes condiciones.

b. Cubiertas.

- Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre.

2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 45%
3. Se permiten las cubiertas planas únicamente en la última crujía de la fachada no recayente a calle, espacio público o patio de fachada, siendo su anchura entre 3 y 6 m.

c. Cerramientos de muros y vallas.

1. El cerramiento de muros o valla podrá realizarse con una de las soluciones siguientes:
 - Fábrica maciza en al menos el 50% de su superficie, que habrá de enfoscarse y pintarse de blanco y/o tonos claros terrosos, pudiendo ser el resto de rejería, madera o acabado vegetal. Su altura será igual o superior a 1,80 m y máxima de 2,00m.
 - Zócalo de altura máxima 1,00 m y mínima 0,50 m de fábrica de las mismas características y por encima de esa altura setos, plantaciones vegetales o elementos de cerrajería hasta una altura máxima de 2,00 m.
2. En las fachadas a calles que queden enfrentadas a manzanas de Casco Antiguo es obligatoria la primera solución.

Art.192. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.193. Otras condiciones.

No se establecen.

Sección 5ª.- (OD) Norma Zonal RU-1: Vivienda Unifamiliar (Parcela 1.000 m²).

Art.194. Definición.

Comprende las zonas de edificación unifamiliar periféricas del núcleo urbano, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipología aislada. Se corresponde con edificaciones ejecutadas en polígonos de las anteriores Normas Subsidiarias.

Art.195. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **RU-1** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento. Cada una de las sub-zonas posee unos subíndices de manera que en los citados planos se identifican:
 - **RU-1.1**
 - **RU-1.2**
 - **RU-1.3**
 - **RU-1.4**
 - **RU-1.5**
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.196. Tipología de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE).

Art.197. Alineaciones y rasantes.

a. Alineaciones.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.198. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

1. En todas las sub-zonas será de 1.000 m².
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

c. Forma de parcela.

No se establece.

d. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.199. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. Se establece en:

- RU-1.1: 4m
- RU-1.2: 6m
- RU-1.3: 6m
- RU-1.4: 6m
- RU-1.5: 4m

ii. A linderos laterales.

1. El retranqueo mínimo a los linderos laterales será de 3 m.

iii. A linderos posteriores.

1. Serán mínimo de 3 m.

iv. A edificaciones existentes.

No se establecen.

b. Ocupación máxima de parcela.**i. Sobre rasante.**

1. Se establece en:

- RU-1: 15%.
- RU-1.1: 30%.
- RU-1.2: 20% en I planta ó 15% en II plantas.
- RU-1.3: 20% en I planta ó 15% en II plantas.
- RU-1.4: 20% en I planta ó 15% en II plantas.
- RU-1.5: 15%.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.200. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. Se establece en:
 - **RU-1: 0,2 m²/ m².**
 - **RU-1.1:** 0,3 m²/ m².
 - **RU-1.2:** 0,24 m²/ m².
 - **RU-1.3:** 0,24 m²/ m².
 - **RU-1.4:** 0,16 m²/ m².
 - **RU-1.5:** 0,28 m²/ m².
2. Los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado no se eleve más de 1,30 m de la rasante del terreno, no se computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad.
3. La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal.

b. Altura máxima.

1. Se establece en:
 - **RU-1: II plantas. 6m.**
 - **RU-1.1:** Baja + I planta.
 - **RU-1.2:** I ó II plantas.
 - **RU-1.3:** I ó II plantas.
 - **RU-1.4:** I ó II plantas.
 - **RU-1.5:** I ó II plantas.

c. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.201. Condiciones de usos.
a. Uso mayoritario.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	Exclusivamente para viviendas acogidas a algún tipo de protección.
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1 y TC-2.	-
	Recreativo (TR).	TR-1 y TR-2.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-

INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	DEDU-1 y DEDU-5.	-
	Cultural (DCU).	DCU-1, DCU-2 y DCU-3.	-
	Deportivo (DDE).	DDE-4 y DDE-5.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2 y DAI-3.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.202. Condiciones estéticas.**a. Condiciones generales.**

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.

b. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 50%
3. Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.
4. Se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta en una proporción máxima del 25% de la longitud de la fachada.
5. Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones.
6. La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.
7. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta.

c. Fachadas.

1. La composición y materiales de fachada será libre, cuidando su armonización con el entorno.
2. Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno.
3. Se permiten cuerpos volados

d. Cerramientos de parcela

1. El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá existir fábrica maciza, con unas características similares a las señaladas en las fachadas, en un porcentaje inferior al 50% y setos, plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.
2. En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica hasta una altura de 2,0 m.

Art.203. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.204. Otras condiciones.

No se establecen.

**Sección 6ª.- (OD) Norma Zonal RU-2: Vivienda Unifamiliar
(Parcela 750 m²).****Art.205. Definición.**

Comprende las zonas de edificación unifamiliar periféricas del núcleo urbano, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipología aislada.

Art.206. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **RU-2** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.

2. Grados de ordenanza.

- No se establecen.

Art.207. Tipología de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE).

Art.208. Alineaciones y rasantes.

a. Alineaciones.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.209. Condiciones de la parcela.

a. Parcela mínima edificable.

1. Se establece en 750 m².
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

c. Forma de parcela.

No se establece.

d. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.210. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

a. Retranqueos.

i. A alineaciones oficiales exteriores.

1. Se establece en 4m.

ii. A linderos laterales.

1. El retranqueo mínimo a los linderos laterales será de 3 m.

iii. A linderos posteriores.

1. Serán mínimo de 3 m.

iv. A edificaciones existentes.

No se establecen.

b. Ocupación máxima de parcela.

i. Sobre rasante.

1. Se establece en 20 %.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.211. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. Se establece en 0,25 m²/ m².
2. Los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado no se eleve más de 1,30 m de la rasante del terreno, no se computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad.
3. La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal.

b. Altura máxima.

1. Se establece en II plantas. 6m.

c. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.212. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	Exclusivamente para viviendas acogidas a algún tipo de protección.
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1 y TC-2.	-
	Recreativo (TR).	TR-1 y TR-2.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	DEDU-1 y DEDU-5.	-
	Cultural (DCU).	DCU-1, DCU-2 y DCU-3.	-
	Deportivo (DDE).	DDE-4 y DDE-5.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2 y DAI-3.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.213. Condiciones estéticas.
a. Condiciones generales.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.

b. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 50%

3. Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.
4. Se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta en una proporción máxima del 25% de la longitud de la fachada.
5. Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones.
6. La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.
7. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta.

c. Fachadas.

1. La composición y materiales de fachada será libre, cuidando su armonización con el entorno.
2. Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno.
3. Se permiten cuerpos volados

d. Cerramientos de parcela

1. El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá existir fábrica maciza, con unas características similares a las señaladas en las fachadas, en un porcentaje inferior al 50% y setos, plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.
2. En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica hasta una altura de 2,0 m.

Art.214. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.215. Otras condiciones.

No se establecen.

Sección 7ª.- (OD) Norma Zonal RU-3: Vivienda Unifamiliar (Parcela 500 m²).

Art.216. Definición.

Comprende las zonas de edificación unifamiliar periféricas del núcleo urbano, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipología aislada. Se corresponde con edificaciones ejecutadas en polígonos de las anteriores Normas Subsidiarias.

Art.217. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **RU-3** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento. Cada una de las sub-zonas posee unos subíndices de manera que en los citados planos se identifican:
 - **RU-3.1**
 - **RU-3.2**
 - **RU-3.3**
 - **RU-3.4**
 - **RU-3.5**
 - **RU-3.6**

- RU-3.7
 - RU-3.8
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.218. Tipología de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE).

Art.219. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.220. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

1. En todas las sub-zonas será de 500 m², excepto en la RU-3.3 y RU-3.4 que será la existente. En RU-3.5 se permitirá parcelas inferiores según Plan Parcial aprobado.
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

c. Forma de parcela.

No se establece.

d. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.221. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. Se establece en 4 m, excepto en la RU-3.3 y RU-3.4 que será la existente y en la RU-3.6 que será de 3 m.

ii. A linderos laterales.

1. El retranqueo mínimo a los linderos laterales será de 3 m, excepto en la RU-3.3 y RU-3.4 que será la existente

iii. A linderos posteriores.

1. Serán mínimo de 3 m, excepto en la RU-3.3 y RU-3.4 que será la existente

b. Ocupación máxima de parcela.**i. Sobre rasante.**

1. Se establece en:
 - RU-3: 20%.

- **RU-3.1:** 20%.
- **RU-3.2:** No se establece.
- **RU-3.3 y RU-3.4:** La existente.
- **RU-3.5 y RU-3.7:** 20%.
- **RU-3.6 y RU-3.8:** 30% en I planta ó 20% en II plantas.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.222. Condiciones de la edificación.

a. Edificabilidad.

1. Se establece en:
 - **RU-3:** 0,33 m²/ m².
 - **RU-3.1, RU-3.5 y RU-3.7:** 0,3 m²/ m².
 - **RU-3.2:** 0,28 m²/ m².
 - **RU-3.3 y RU-3.4:** La existente.
 - **RU-3.6 y RU-3.8:** 0,33 m²/ m².
2. Los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado no se eleve más de 1,30 m de la rasante del terreno, no se computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad.
3. La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal.

b. Altura máxima.

1. Se establece en:
 - **RU-3:** II plantas.
 - **RU-3.1 y RU-3.2:** II plantas.
 - **RU-3.3 y RU-3.4:** La existente.
 - **RU-3.5 y RU-3.7:** BAJA + I planta.
 - **RU-3.6 y RU-3.8:** I ó II plantas.

c. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.223. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	Exclusivamente para viviendas acogidas a algún tipo de protección.
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1 y TC-2.	-
	Recreativo (TR).	TR-1 y TR-2.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-

INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	DEDU-1 y DEDU-5.	-
	Cultural (DCU).	DCU-1, DCU-2 y DCU-3.	-
	Deportivo (DDE).	DDE-4 y DDE-5.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2 y DAI-3.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.224. Condiciones estéticas.**a. Condiciones generales.**

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.

b. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 50%
3. Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.
4. Se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta en una proporción máxima del 25% de la longitud de la fachada.
5. Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones.
6. La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.
7. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta.

c. Fachadas.

1. La composición y materiales de fachada será libre, cuidando su armonización con el entorno.
2. Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno.
3. Se permiten cuerpos volados

d. Cerramientos de parcela

1. El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá existir fábrica maciza, con unas características similares a las señaladas en las fachadas, en un porcentaje inferior al 50% y setos, plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.
2. En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica hasta una altura de 2,0 m.

Art.225. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.226. Otras condiciones.

No se establecen.

**Sección 8ª.- (OD) Norma Zonal RU-4: Vivienda Unifamiliar
(Parcela 250 m²).****Art.227. Definición.**

Comprende las zonas de edificación unifamiliar periféricas del núcleo urbano, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipología aislada. Se corresponde con edificaciones ejecutadas en polígonos de las anteriores Normas Subsidiarias.

Art.228. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **RU-4** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento. Cada una de las sub-zonas posee unos subíndices de manera que en los citados planos se identifican:
 - **RU-4.1**
 - **RU-4.2**
 - **RU-4.3**
 - **RU-4.4**
 - **RU-4.5**
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.229. Tipología de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose la adosada (EAA) en que la edificación se adosa a dos o a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas.

Art.230. Alineaciones y rasantes.

a. Alineaciones.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.231. Condiciones de la parcela.

a. Parcela mínima edificable.

1. En todas las sub-zonas será de 250 m², excepto en la **RU-4.2** que no se establece. En **RU-4.4** se permitirá parcelas de 350 m².
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

c. Forma de parcela.

No se establece.

d. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.232. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

a. Retranqueos.

i. A alineaciones oficiales exteriores.

1. Se establece en:
 - **RU-4.1 y RU-4.4:** 4 m.
 - **RU-4.2:** 0m en caso de adosada y 3 m en caso de edificación aislada.

- **RU-4.3:** 5 m.
- **RU-4.5:** 4m en caso de I planta y 2 m en caso de II plantas.

ii. A linderos laterales.

1. El retranqueo mínimo a los linderos laterales será de:
 - **RU-4.1, RU-4.2 y RU-4.4:** 0m en caso de adosada y 3 m en caso de edificación aislada.
 - **RU-4.3 :** 0 m
 - **RU-4.5:** 2 m.

iii. A linderos posteriores.

1. Serán mínimo de 3 m, excepto en la **RU-4.3** que será de 5 m y **RU-4.5** que será 2 m.

b. Ocupación máxima de parcela.

i. Sobre rasante.

1. Se establece en:
 - **RU-4:** 40%.
 - **RU-4.1 y RU-4.4:** 30% en edificación principal, pudiendo destinar un 10 % adicional para garaje.
 - **RU-4.2:** No se establece.
 - **RU-4.3 y RU-4.5:** 45% en I planta ó 40% en II plantas.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.233. Condiciones de la edificación.

a. Edificabilidad.

1. Se establece en:
 - **RU-4:** 0,5 m²/ m².
 - **RU-4.1 y RU-4.4:** Según parámetros de ocupación y altura.
 - **RU-4.2:** 1,2 m²/ m².
 - **RU-4.3:** 0,6 m²/ m².
 - **RU-4.5:** 0,5 m²/ m².
2. Los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado no se eleve más de 1,30 m de la rasante del terreno, no se computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad.
3. La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal.

b. Altura máxima.

1. Se establece en:
 - **RU-4:** II plantas.
 - **RU-4.1, RU-4.2 y RU-4.4:** II plantas.
 - **RU-4.3 y RU-4.5:** I ó II plantas.

c. Altura libre de planta.

- Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

- La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.234. Condiciones de usos.
a. Uso mayoritario.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	Exclusivamente para viviendas acogidas a algún tipo de protección.
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1 y TC-2.	-
	Recreativo (TR).	TR-1 y TR-2.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.

	Educativo (DEDU).	DEDU-1 y DEDU-5.	-
	Cultural (DCU).	DCU-1, DCU-2 y DCU-3.	-
	Deportivo (DDE).	DDE-4 y DDE-5.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2 y DAI-3.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.235. Condiciones estéticas.

a. Condiciones generales.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.

b. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 50%
3. Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.
4. Se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta en una proporción máxima del 25% de la longitud de la fachada.
5. Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones.
6. La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.
7. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta.

c. Fachadas.

1. La composición y materiales de fachada será libre, cuidando su armonización con el entorno.
2. Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno.
3. Se permiten cuerpos volados

d. Cerramientos de parcela

1. El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá existir fábrica maciza, con unas características similares a las señaladas en las fachadas, en un porcentaje inferior al 50% y setos, plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.
2. En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica hasta una altura de 2,0 m.

Art.236. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.237. Otras condiciones.

No se establecen.

**Sección 9ª.- (OD) Norma Zonal RU-5: Vivienda Unifamiliar
(Parcela 200 m²).****Art.238. Definición.**

Comprende las zonas de edificación unifamiliar periféricas del núcleo urbano, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipología aislada. Se corresponde con edificaciones ejecutadas en polígonos de las anteriores Normas Subsidiarias.

Art.239. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **RU-5** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.240. Tipología de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose la adosada (EAA) en que la edificación se adosa a dos o a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas.

Art.241. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.242. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

1. Será de 200 m².
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

c. Forma de parcela.

No se establece.

d. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.243. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. No se establecen.

ii. A linderos laterales.

1. No se establecen.

iii. A linderos posteriores.

1. No se establecen.

b. Ocupación máxima de parcela.**i. Sobre rasante.**

1. Se establece en 60 %.

ii. Bajo rasante.

1. No se establece.

Art.244. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. Se establece en 1 m²/ m².
2. Los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado no se eleve más de 1,30 m de la rasante del terreno, no se computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad.
3. La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal.

b. Altura máxima.

1. Se establece en II plantas.

c. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.245. Condiciones de usos.
a. Uso mayoritario.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	Exclusivamente para viviendas acogidas a algún tipo de protección.
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1 y TC-2.	-
	Recreativo (TR).	TR-1 y TR-2.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m², siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	DEDU-1 y DEDU-5.	-
	Cultural (DCU).	DCU-1, DCU-2 y DCU-3.	-
	Deportivo (DDE).	DDE-4 y DDE-5.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2 y DAI-3.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.246. Condiciones estéticas.**a. Condiciones generales.**

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.

b. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 50%
3. Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.
4. Se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta en una proporción máxima del 25% de la longitud de la fachada.
5. Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones.
6. La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.
7. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta.

c. Fachadas.

1. La composición y materiales de fachada será libre, cuidando su armonización con el entorno.
2. Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno.
3. Se permiten cuerpos volados

d. Cerramientos de parcela

1. El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá existir fábrica maciza, con unas características similares a las señaladas en las fachadas, en un porcentaje inferior al 50% y setos, plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.
2. En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica hasta una altura de 2,0 m.

Art.247. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.248. Otras condiciones.

No se establecen.

**Sección 10ª.- (OD) Norma Zonal RU-6: Vivienda Unifamiliar
(Parcela 140 m²).****Art.249. Definición.**

Comprende las zonas de edificación unifamiliar periféricas del núcleo urbano, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipología agrupada. Se corresponde con edificaciones ejecutadas en polígonos de las anteriores Normas Subsidiarias.

Art.250. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **RU-6** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento. Las subzonas seon:
 - RU-6.1
 - RU-6.2
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.251. Tipología de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose la adosada (EAA) en que la edificación se adosa a dos o a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas.

Art.252. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.253. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

1. Será de 140 m².
2. No obstante, serán edificables, las parcelas existentes y registradas con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación Municipal.

b. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

c. Forma de parcela.

No se establece.

d. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.254. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. Los establecidos por el Plan Parcial aprobado.

ii. A linderos laterales.

1. Los establecidos por el Plan Parcial aprobado.

iii. A linderos posteriores.

1. Los establecidos por el Plan Parcial aprobado.

b. Ocupación máxima de parcela.**i. Sobre rasante.**

1. Los establecidos por el Plan Parcial aprobado.

ii. Bajo rasante.

1. No se establece.

Art.255. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. La establecida por el Plan Parcial aprobado.
2. Los sótanos o semisótanos cuya cara inferior del forjado no se eleve más de 1,30 m de la rasante del terreno, no se computarán como superficie construida a efectos de edificabilidad.
3. La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en este Plan de Ordenación Municipal.

b. Altura máxima.

1. Los establecidos por el Plan Parcial aprobado.

c. Altura libre de planta.

1. Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Sótano o semisótano	-	2,00
Planta Baja	3,20	2,60
Planta alta	-	2,60

2. La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de superficie construida será de 1,5 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.256. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RU. Unifamiliar.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R)	RP. Plurifamiliar.	Exclusivamente para viviendas acogidas a algún tipo de protección.
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	TO-4: en planta baja y las oficinas vinculadas en planta baja o primera.
	Comercial (TC).	TC-1 y TC-2.	-
	Recreativo (TR).	TR-1 y TR-2.	-
	Hotelero (TH).	TH-1 y TH-2.	-
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3 e IP-6.	En planta baja con un máximo de 150 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	En planta baja con un máximo de 300 m ² , siempre que sea compatible con el uso residencial.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-4, DES-5 y DES-6	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Educativo (DEDU).	DEDU-1 y DEDU-5.	-
	Cultural (DCU).	DCU-1, DCU-2 y DCU-3.	-
	Deportivo (DDE).	DDE-4 y DDE-5.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2 y DAI-3.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-2, DSA-3, DSA-4, DAS-5, DSA-7 y DSA-8	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	DCA-1 y DCA-2.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	DVP-1, DVP-2 y DVP-3.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.257. Condiciones estéticas.
a. Condiciones generales.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares deberán ajustarse a las condiciones generales de la edificación definidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas además de a las siguientes condiciones particulares.

b. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 30% y el 50%
3. Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o

vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.

4. Se permiten buhardas o mansardas sobre el plano de cubierta en una proporción máxima del 25% de la longitud de la fachada.
5. Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones.
6. La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.
7. Se permitirán huecos de iluminación en cubierta.

c. Fachadas.

1. La composición y materiales de fachada será libre, cuidando su armonización con el entorno.
2. Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno.
3. Se permiten cuerpos volados

d. Cerramientos de parcela

1. El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá existir fábrica maciza, con unas características similares a las señaladas en las fachadas, en un porcentaje inferior al 50% y setos, plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.
2. En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica hasta una altura de 2,0 m.

Art.258. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.259. Otras condiciones.

No se establecen.

Sección 11ª.- (OD) Norma Zonal I: Talleres y Almacenes Compatibles.

Art.260. Definición.

Comprende las zonas delimitadas en la periferia del casco urbano para el desarrollo de pequeña industria en minipolígonos, constituida por talleres y almacenes compatibles con el uso residencial.

Art.261. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **I** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.262. Tipología de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose la adosada (EAA) en que la edificación se adosa a dos o a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas.

Art.263. Alineaciones y rasantes.

a. Alineaciones.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.264. Condiciones de la parcela.

a. Parcela mínima edificable.

2.000 m².

b. Frente mínimo de parcela.

10 m.

c. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

d. Forma de parcela.

No se establece.

e. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.265. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

a. Retranqueos.

i. A alineaciones oficiales exteriores.

10 m.

ii. A linderos laterales.

1. 10 m.
2. Se podrán realizar edificaciones agrupadas, bien sean apareadas en hilera, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - Que exista medianería de edificación.
 - Que exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de su aceptación para la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.
3. Podrá adosarse la edificación a los linderos laterales, pero no al frente ni al testero.
4. Cuando en una parcela existan una o varias edificaciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, sobre los que recaigan huecos de ventilación o iluminación cumplirán una separación como mínimo de 3,0 m

iii. A linderos posteriores.

No se establecen.

iv. A edificaciones existentes.

No se establecen.

b. Ocupación máxima de parcela.

i. Sobre rasante.

40%.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.266. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

1. 1 m²/ m²
2. Se autoriza la construcción de una planta de semisótano, que no computará en la edificabilidad anterior, siempre que su techo esté a una altura inferior de 1,30 m de la rasante del terreno y con una superficie máxima igual a la superficie de ocupación permitida.

b. Altura máxima.

1. Dos plantas (B+1).
2. La altura máxima permitida será de 7 m.

c. Altura libre de planta.

2,60 m.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.267. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
INDUSTRIAL (I)	Industrial de almacenaje (IA).	IA-1. Almacenes.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
INDUSTRIAL (I)	Industrial productivo (IP)	IP-3, IP-4 e IP-6.	
TERCIARIO (T)	Oficinas (TO).	Cualquier categoría.	-
	Comercial (TC).	TC-1, TC-2 y TC-3. Comercio Minorista.	-
	Recreativo (TR).	TR-1, TR-2, TR-3 y TR-4.	-
	Hotelero (TH).	TH-1, TH-2 y TH-3.	-
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R).	RU. Unifamiliar.	Únicamente ligada al uso mayoritario.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-5 y DES-6.	DES-5: exclusivamente alumbrado público adosado a fachada. DES-6: únicamente en cubierta de edificio de otro uso.
	Deportivo (DDE).	DDE-1, DDE-2 y DDE-5.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1, DAI-2, DAI-3, DAI-4, DAI-6 y DAI-7.	-
	Sanitario – Asistencial (DSA)	DSA-1, DSA-2, DSA-3, DSA-4 y DSA-5.	-

DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	Cualquier categoría.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes privadas (DVP).	Cualquier categoría.	-

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.268. Condiciones estéticas.**a. Cubiertas.**

1. Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.
2. La pendiente de los faldones se situará entre el 20% y el 45%.
3. Sólo se podrán sobrepasar los planos de cubierta con elementos propios de la industria que le sean imprescindibles, tales como chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc. Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación.
4. Las cubiertas podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojizos o tostados.

b. Fachadas

1. Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén acabadas con revocos en colores terrosos tradicionales, pudiéndose realizar enfoscados lisos con pinturas de la misma tonalidad o acabados en ladrillo visto o bloque de hormigón visto en colores ocre o terrosos.
2. Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada, las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

c. Cerramientos de parcela

1. El cerramiento de la parcela en su alineación al frente de calle o espacio público, tendrá una altura máxima de 1,00 m y un mínimo de 0,50 m de fábrica maciza con unas características similares a las señaladas en las fachadas. Por encima de esta altura podrá sobresalir setos y plantaciones vegetales y/o elementos de cerrajería, no rebasando los 2,0 m en total.
2. En el resto de los linderos podrá construirse cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura de 2,0 m, siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores terrosos tradicionales.
3. Las puertas practicables serán diáfanos y de una altura máxima de 2,0 m.

Art.269. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.270. Otras condiciones.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Sección 12ª.- (OD) Norma Zonal 10: Equipamientos y Servicios Urbanos.

Art.271. Definición.

Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas y privadas necesarias para el adecuado equipamiento del municipio, reflejados en los Planos de Ordenación.

Art.272. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **EQ** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.273. Tipología de la edificación.

1. Con carácter general la zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE), permitiéndose la adosada (EAA) en que la edificación se adosa a dos o a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas. Sin embargo, en aquellas parcelas que se encuentren insertas dentro de una norma zonal cuya tipología de edificación sea la edificación alineada a vial (EAV) será esta la tipología a emplear.

Art.274. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.275. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

Se establece en:

- 40 m² en las parcelas incluidas dentro de la ZOU de casco.
- 400 m² en el resto.

b. Frente mínimo de parcela.

No se establece.

c. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

d. Forma de parcela.

No se establece.

e. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.276. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

1. En caso de producirse retranqueo a la alineación oficial o frente a vía pública, se realizará en la totalidad del frente de parcela o en tramos no inferiores a 4 m de frente.
2. Dicho retranqueo no será inferior a 2 m.
3. Cuando el uso al que se destine sea deportivo (DDE) este retranqueo será de 4 m.

ii. A linderos laterales.

1. 2 m.

2. Cuando el uso al que se destine sea deportivo (DDE) este retranqueo será de 4 m.

iii. A linderos posteriores.

1. 2 m.
2. Cuando el uso al que se destine sea deportivo (DDE) este retranqueo será de 4 m.

iv. A edificaciones existentes.

No se establece.

b. Ocupación máxima de parcela.

i. Sobre rasante.

1. Cuando el uso al que se destine sea deportivo (DDE) será del 100 %.
2. Para el resto de usos será del 75 %.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.277. Condiciones de la edificación.

a. Edificabilidad.

1 m²/ m²

b. Altura máxima.

1. Dos plantas (B+1).
2. La altura máxima permitida será de 7 m.
3. Podrá sobresalir un torreón cuya superficie en planta no supere los 30 m².

c. Altura libre de planta.

No se establece.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.278. Condiciones de usos.

1. El uso principal será el DOTACIONAL, en la clase que para cada caso señala el plano de calificación del suelo.
2. En los equipamientos de titularidad pública el Ayuntamiento podrá cambiar la clase de dotación asignada por este Plan de Ordenación por otra sin que eso se considere una modificación del mismo.
3. Las parcelas calificadas de Equipamiento sin especificación de su clase podrán asignarse, a criterio del Ayuntamiento, a cualquiera de los usos dotacionales enumerados en el Título III Regulación de los usos del suelo.
4. Los usos complementarios podrán ser:
 - Otras dotaciones complementarias del principal.
 - Residencial en vivienda de propiedad pública ligada funcionalmente al uso principal y con los mismos condicionantes que la Ordenanza Industrial Grado 2.
 - Comercio en pequeños establecimientos (<150 m²) ligados funcionalmente al uso principal.
 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

b. Uso mayoritario.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Todos salvo los expresamente prohibidos.	Todos salvo los expresamente prohibidos.	-

c. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
TERCIARIO (T)	Comercial (TC).	TC-1, TC-2 y TC-3.	En edificio exclusivo sólo en el caso de ser privado.
	Recreativo (TR).	TR-1, TR-2, TR-5 y TR-6.	
	Hotelero (TH).	TH-1, TH-2 y TH-3.	Uso vinculado al mayoritario tanto en privado como en público.
RESIDENCIAL (R)	Vivienda (R).	RU. Unifamiliar.	Vinculada a la guarda y custodia.
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Aparcamiento (DCA).	Cualquier categoría.	-
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Zonas verdes públicas (DV).	Cualquier categoría.	-
	Zonas verdes privadas (DVP).	Cualquier categoría.	-

d. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.279. Condiciones estéticas.

Serán las establecidas para las edificaciones del entorno.

Art.280. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.281. Otras condiciones.

En caso de titularidad pública, las condiciones anteriores podrán modificarse si fuese necesario para la implantación del uso, previa justificación e informe favorable de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Sección 13ª.- (OD) Norma Zonal ZV: Espacios Libres y Zonas Verdes.**Art.282. Definición.**

Comprende los espacios libres de dominio público o privado o de parque urbano necesarios para la adecuada salubridad de la población.

Art.283. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a las parcelas señaladas como **ZV** en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.284. Tipología de la edificación.

1. La edificaciones permitidas en esta zona corresponden al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE).

Art.285. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.286. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

Se establece en función al uso:

- Áreas de Juego: 200 m².
- Jardines: 1.000 m².
- Parques: 15.000 m².
- Resto: no se establece.

b. Frente mínimo de parcela.

No se establece.

c. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

d. Forma de parcela.

Se establece en función al uso, debiendo permitir inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a:

- Áreas de Juego: 12 m.
- Jardines: 30 m.
- Parques: 100 m.
- Resto: no se establece.

e. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se permitirán nuevas segregaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Art.287. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

a. Retranqueos.

i. A alineaciones oficiales exteriores.

3 m.

ii. A linderos laterales.

3 m.

iii. A linderos posteriores.

3 m.

iv. A edificaciones existentes.

No se establece.

b. Ocupación máxima de parcela.

i. Sobre rasante.

No se establece.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.288. Condiciones de la edificación.

a. Edificabilidad.

1. 0,01 m²/ m².
2. La superficie máxima por caseta será de 50 m².

b. Altura máxima.

1. Una planta (B).
2. La altura máxima permitida será de 3,5 m.

c. Altura libre de planta.

No se establece.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.289. Condiciones de usos.

1. El uso principal será el de espacios libres y zonas verdes.
2. Los usos complementarios podrán ser:
 - Pequeños puestos desmontables de bebidas, sanitarios o culturales.

b. Uso mayoritario.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
DOTACIONAL ZONAS VERDES (DV)	Todos salvo los expresamente prohibidos.	Todos salvo los expresamente prohibidos.	-

c. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
TERCIARIO (T)	Comercial (TC).	TC-1. Comercio Minorista.	Únicamente en kioscos (periódicos, golosinas, etc.) y en mercados al aire libre de carácter temporal.
	Recreativo (TR).	TR-1 y TR-6.	TR-1: únicamente en kioscos y TR-6: únicamente al aire libre.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Cultural (DCU).	DCU -1 y DCU-6.	-
	Deportivo (DDE).	DDE-1 y DDE-3.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-6 y DAI-7.	-
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Viario Peatonal (DCP).	Cualquier categoría.	-
	Aparcamiento (DCA).	DCA-2. Aparcamiento Subterráneo.	-

d. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.290. Condiciones estéticas.

1. Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50 % de su superficie con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.
2. En las zonas verdes de superficie igual o mayor a 1.000 m², se destinarán a juegos de niños espacios no inferiores al 10 % de la superficie total, inscribible un círculo de diámetro no inferior a 10 m y teniendo que estar debidamente equipado con juegos diversos.
3. En las zonas verdes de ancho inferior a 10 m situadas paralelamente a la red viaria, se permitirán accesos de vehículos a las fincas a las que da frente.
4. La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento con los criterios de las ordenanzas del entorno.
5. Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

Art.291. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.292. Otras condiciones.

No se establecen.

Sección 14ª.- (OD) Norma Zonal 12: Red Viaria.**Art.293. Definición.**

Comprende las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores.

Art.294. Ámbito de aplicación.

1. Esta norma zonal será de aplicación a los viarios señalados en los planos POD.1 de Regulación del Suelo del presente documento.
2. Grados de ordenanza.
 - No se establecen.

Art.295. Tipología de la edificación.

No se define puesto que el uso predominante de esta norma zonal es el de red viaria.

Art.296. Alineaciones y rasantes.**a. Alineaciones.**

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

b. Rasantes.

Serán las definidas en los planos POD.1 de Regulación del Suelo.

Art.297. Condiciones de la parcela.**a. Parcela mínima edificable.**

No se establece.

b. Frente mínimo de parcela.

No se establece.

c. Fondo mínimo de parcela.

No se establece.

d. Forma de parcela.

No se establece.

e. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

No se establece.

Art.298. Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**a. Retranqueos.****i. A alineaciones oficiales exteriores.**

No se establece.

ii. A linderos laterales.

No se establece.

iii. A linderos posteriores.

No se establece.

iv. A edificaciones existentes.

No se establece.

b. Ocupación máxima de parcela.**i. Sobre rasante.**

No se establece.

ii. Bajo rasante.

No se establece.

Art.299. Condiciones de la edificación.**a. Edificabilidad.**

No se establece.

b. Altura máxima.

No se establece.

c. Altura libre de planta.

No se establece.

d. Fondo y longitud máxima de la edificación.

No se establece.

e. Voladizos.

No se establece.

Art.300. Condiciones de usos.**a. Uso mayoritario.**

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
DOTACIONAL COMUNICACIONES (DC)	Cualquier categoría.	Cualquier categoría.	-

b. Usos compatibles.

GENÉRICO	BÁSICO	CATEGORÍA	CONDICIONANTES DE SU SITUACIÓN
TERCIARIO (T)	Comercial (TC).	TC-1. Comercio Minorista.	Únicamente en kioscos (periódicos, golosinas, etc.) y en mercados al aire libre de carácter temporal.
	Recreativo (TR).	TR-1. Bares y Cafeterías sin espectáculo.	Únicamente en kioscos.
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE)	Servicios Urbanos (DES).	DES-1, DES-2, DES-3, DES-4, DES-5 y DES-6.	-
	Administrativo - Institucional (DAI)	DAI-1. Oficinas de la Administración.	Para puntos de información o similares.

c. Usos prohibidos.

Los demás.

Art.301. Condiciones estéticas.

- El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en los Planos de Ordenación, alineaciones y Rasantes, con las siguientes condiciones:
 - Las secciones de calles y plantas de rotondas que aparecen en los planos de alineaciones y red viaria son indicativas y pueden ajustarse en los Proyectos de Urbanización a los requerimientos concretos de cada calle.
 - En todas las zonas de actuación directa, las alineaciones oficiales definidas en este Plan de Ordenación se delimitarán en el terreno a través de la petición de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuaciones según las circunstancias que concurren en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.
 - Cuando se delimiten unidades de actuación y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.
- Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:
 - El amueblamiento adecuado.
 - La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.
 - La calidad y acabado de materiales de pavimentación.
 - Las señalizaciones adecuadas.
 - El mantenimiento decoroso.

Art.302. Dotación de aparcamientos.

Se deberá dotar a las viviendas nuevas de aparcamiento privado en el interior de la parcela, según lo señalado en Título III Regulación de los usos del suelo.

Art.303. Otras condiciones.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener el nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

Capítulo 3.- Áreas con planeamiento de desarrollo aprobado (artículo 45.1.B TRLOTAU).

Art.304. Condiciones particulares.

a. Suelo urbano no consolidado del número 3 b) del artículo 45 del TRLOTAU.

1. Corresponde a los terrenos no incluidos en Unidades de Actuación por proceder de planeamiento en ejecución que incorpora el POM o que crea éste y a los que el POM atribuye un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metros cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística (ZOU) en que se encuentren los terrenos sea el residencial y de 0,7 m² construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.
2. Procede la solicitud de licencia mediante el correspondiente Proyecto de Edificación y, en su caso las cesiones de suelo y completado de urbanización del apartado anterior debiendo completarse con la cesión de superficie de suelo urbanizado o, de monetización del mismo si no es posible materializarlo en los terrenos objeto de solicitud de licencia. En el caso de no existir aprovechamiento preexistente se estará en la aplicación expuesta en el apartado anterior.
3. La cesión de suelo dotacional público a que se refiere el subapartado b)1º del apartado 1.2. 2º del artículo 69 del TRLOTAU no resulta procedente por cuanto, como se ha motivado en la presente memoria en todas las ZOU's no se incrementa ni el aprovechamiento otorgado por el planeamiento anterior ni el preexistente y, en consecuencia el coeficiente previsto en el apartado 3 del artículo 71 es cero.

b. Suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación en ejecución del planeamiento anterior que el POM incorpora.

1. Corresponde a los ámbitos de unidades de ejecución procedentes de ámbitos de suelo urbano o apto para urbanizar del planeamiento anterior que se encuentran en ejecución y que el POM incorpora en su totalidad tanto en lo relativo a la ordenación como a su gestión y ejecución
2. Corresponde a las denominadas como SUNC-PE y sus condiciones de ordenación y ejecución se reflejan en las fichas de desarrollo y ejecución y en los planos POD.
3. Su desarrollo y ejecución se producirá con la ordenación incorporada y conforme a los instrumentos de ejecución que el POM incorpora y que se incorporan al mismo como anexos no procediendo en consecuencia otras cesiones que las previstas en ellos.

Art.305. Fichas de gestión de suelos urbanizados en ejecución del planeamiento de desarrollo aprobado (artículo 45.1.B del TRLOTAU).

1. Se incluyen en el Anexo I Ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable de estas NNUU las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado con planeamiento en ejecución (SUNC-PE).

Capítulo 4.- Ejecución del suelo urbano no consolidado (artículo 45.3 TRLOTAU).

Art.306. Condiciones particulares.

a. Suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación que el POM prevé.

1. Corresponde a los ámbitos que el POM delimita como Unidades de Actuación Urbanizadora que el POM ordena pormenorizadamente y que pueden provenir de unidades no ejecutadas del planeamiento anterior o creadas por el propio POM.
2. Corresponde a las denominadas como SUNC-UA.

3. Su ejecución se producirá conforme a lo dispuesto en el subapartado c) del apartado 1.2. del artículo 69 del TRLOTAU aplicado a las concretas determinaciones del POM requiriendo las siguientes condiciones.
4. Su programación o incorporación al proceso urbano será a través del correspondiente PAU en los términos y condiciones establecidos en el ordenamiento aplicable en el momento en que ésta se produzca.
5. Las cesiones de suelo de sistemas generales y locales que el POM atribuye a cada una de ellas es de cesión obligatoria y gratuita.
6. La ejecución material de la urbanización de los sistemas generales y locales incluidos o adscritos a la UA por el POM así como la conexión y, en su caso, refuerzo de los sistemas municipales exteriores y necesarios para su correcto funcionamiento que corresponden a la Unidad.
7. Las cesiones de aprovechamiento se producirán según lo establecido y detallado en cada ficha y desarrollado en la memoria justificativa.
8. Cuando las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo no puedan destinarse a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, podrán ser sustituidas 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 del TRLOTAU debiendo ingresarse el importe correspondiente en el patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el artículo 77 del TRLOTAU

Art.307. Fichas de gestión de unidades de actuación urbanizadora (artículo 45.3.B del TRLOTAU).

1. Se incluyen en el Anexo I Ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable de estas NNUU las fichas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado con unidad de actuación (SUNCUA).

Capítulo 5.- Normas de protección del patrimonio.

Sección 1ª.- Condiciones generales de conservación del patrimonio arquitectónico.

Art.308. (OE) Definiciones

1. Se entiende por Patrimonio Cultural al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, el Patrimonio Arqueológico, y el Patrimonio Social y Económico.
2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables conformado por:
 - a. Edificios y conjuntos de interés local, autonómico o estatal, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales de especial valor relativo.
 - b. Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesaria.
 - c. Elementos aislados o en conjunto de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, etc., que por sí mismos o por su ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética deben conservarse formando parte de la totalidad urbana.
3. Se entiende por Patrimonio Arqueológico el conjunto de bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo del territorio municipal. Forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia y sus orígenes y antecedentes.

4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social o histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, al menos por motivos simplemente urbanísticos.

Art.309. (OD) Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición o rectificación del mismo.
2. Como principio general de conservación del Patrimonio Arqueológico se establece la obligación de que las obras que supongan remociones de suelo en las zonas arqueológicas cuenten con un control arqueológico previo.
3. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico los usos y actividades urbanas residenciales o comerciales, actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, mercadillos ambulantes, calles peatonales y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar el pueblo, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades.
4. Los edificios a conservar no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportarán la obligación de su reconstrucción.

Art.310. (OD) Patrimonio a conservar, grados ó categorías de protección

1. Se entiende por patrimonio a conservar aquellos edificios y conjuntos sometidos a una protección individualizada por sus valores objetivos y singulares que estén incluidos en el catálogo que, como documento complementario, figura en este POM.
2. En el Catálogo de bienes protegidos se especifica la situación del inmueble, su tipo y su categoría; ésta determina la forma de actuación, con excepción de los inmuebles relacionados con la categoría BIC (Bienes de Interés Cultural), cuya regulación y protección se contiene en la legislación sectorial así como en su declaración de BIC (Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/1990 de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de la Castilla- La Mancha (DOCM., 13/06/1990; BOE 14/09/1990).

Sección 2ª.- Condiciones en función del grado de protección.

Art.311. (OD) Condiciones generales en función del grado de protección

a. Nivel 1. Protección integral.

1. En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:
 - a. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
 - b. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

- c. Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.
2. La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por sí sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

b. Nivel 2 de protección parcial.

1. En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:
 - a. Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.
 - b. La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

c. Nivel 3 de protección ambiental.

1. En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:
 - a. La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
 - b. La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.
 - c. Se hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad remanentes y ausencia de protección de parcela que lo impida.
2. Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental, las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Selección de Patrimonio de la Consejería de Cultura de Castilla La Mancha, previo a la concesión de licencia.
3. Se autorizan asimismo y se someterán por tanto al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos, o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior, visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten en su composición, colores o texturas

Art.312. (OD) Obras permitidas sobre bienes catalogados

1. Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el artículo anterior.

b. Obras de mantenimiento.

1. Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

c. Obras de consolidación.

1. Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.
2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior, que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, reales de cimientos, etc.
3. Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

d. Obras de recuperación.

1. Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:
 - a. Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
 - b. Consolidación, asegurando, reforzando, o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
 - c. Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
 - d. (OD) Hallazgos de interés. Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.
 - e. La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:
 - Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
 - Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
 - Levantamiento cartográfico completo.
 - Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
 - Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
 - Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

e. Obras de acondicionamiento.

1. Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.
2. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.
3. Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios.

f. Obras de reestructuración.

1. Son las que al objeto adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos próximos o lejanos.
2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.
3. La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:
 - a. Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
 - b. Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
 - c. Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.
 - d. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

g. Obras de ampliación.

1. Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de planta, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.
2. Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:
 - a. Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
 - b. Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
 - c. La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogados y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
 - d. Descripción de las actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

Art.313. (OD) Cuadro orientativo de tipos y grados de protección y obras permitidas.

Tipos de Protección	Grados de Protección	Mantenimiento	Consolidación	Recuperación	Acondicionamiento	Reestructuración	Ampliación
Elementos	Integral	A	A	A	X-B	X	X
	Parcial	A	A	A	A	X-B	X
	Ambiental	A	A	A	A	X-B	C
Parcelas	Global	A	A	A	X-B	X	X
	Parcial	A	A	A	C	C	C

A Permitidas

X Prohibidas

B Siempre que se justifique el cumplimiento de las concisiones de protección.

C Permitidas parcialmente cuando sólo afectan a las partes no vinculadas por el grado de protección correspondiente.

Art.314. (OD) Elementos a conservar

1. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar al realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Órgano Autonómico competente, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quién será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Administración Autonómica, cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia; sin perjuicio de que en los casos de urgencia y precaución que estime conveniente, se adopten medidas de seguridad.
2. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos previstos en caso de concesión de licencia, si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriere, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública, conforme a la legislación sobre el Patrimonio Histórico vigente.
3. Según el artículo 44 de la Ley de 25 de Junio de 1.985 del Patrimonio Histórico Español son bienes de dominio público, los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.

Sección 3ª.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico**Art.315. (OD) De los edificios de interés local**

1. La conservación, protección y custodia de los edificios de interés local se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.
2. Cuando un edificio protegido, o parte de él, haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones previstas en estas Normas, el comprador y vendedor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a volver a montarlo bajo la dirección de los técnicos de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento. Igualmente obligaciones o sanciones comportará la destrucción de árboles y otros elementos del artículo anterior.
3. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos protegidos, quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán por técnicos especialistas nombrados por el Ayuntamiento.
4. Los inmuebles protegidos están exceptuados del régimen de edificación forzosa, no siendo declarables en estado ruinoso.

Art.316. (OD) Obligaciones y ayudas económicas para la conservación

1. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación de un edificio protegido y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio a rehabilitar, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública.
2. Las condiciones de las ayudas económicas que podrán adecuarse a las obras de conservación o restauración a que se refiere el número anterior, se concertarán con los interesados, bien mediante líneas especiales de crédito, con garantía hipotecaria, bien mediante subsidio de los intereses derivados de los préstamos, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesada y el grado de utilidad social de las obras.

Art.317. (OD) Criterios de conservación y protección

1. Las construcciones protegidas en sus tres categorías o grados, deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial de parcela en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamientos o elementos auxiliares que, en su caso, pudieran erigirse según su uso y destino.
2. Se prohíbe toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas, o elementos superpuestos, superfluos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse ó retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de este Plan. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles y las compañías concesionarias de líneas de teléfono ó de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos elementos.
3. Los edificios protegidos en cualquiera de sus grados, deberán consolidarse, repararse y conservarse en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad e higiene como deber de conservación que les corresponde y realizar las obras de adaptación requeridas, aunque no fuesen definitivas para evitar su degradación o ruina.
4. Los árboles existentes en los predios y vías públicas, serán cuidados y conservados con las labores culturales propias de su especie y no podrán ser talados sin la preceptiva licencia.
5. Las obras de consolidación, restauración, modernización o rehabilitación en edificios protegidos, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

Art.318. (OD) Legitimación de la expropiación

1. En el caso de que los propietarios de inmuebles, protegidos o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por aplicación del presente Plan, o de las Normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.
2. Los edificios protegidos en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

Art.319. (OD) Hallazgos de interés

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:
 - a. Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de veinticuatro (24) horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.
 - b. En el caso que procediera la suspensión de la licencia, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

- c. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o autonómico correspondiente.
- d. Será objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Capítulo 1.- Alcance y contenido.

Art.320. Alcance y contenido.

1. El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafiadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable (SUB).
2. El alcance de la regulación depende del carácter de cada uno de los suelos, según se trate de suelos transformables o suelos sin determinaciones de transformación.
3. En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en las presentes normas, con remisión, en cuanto a condiciones generales de desarrollo del Suelo Urbanizable y a las diferentes legislaciones urbanísticas vigentes.
4. Asimismo son de aplicación las condiciones previstas en las Fichas de Ordenación y Gestión y en los Convenios Urbanísticos aprobados.

Capítulo 2.- Régimen general del Suelo Urbanizable.

Art.321. Categorías y delimitación.

a. Delimitación.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que el POM, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado, incluye en esta clase por considerarlos aptos para ser urbanizados e incorporados al desarrollo urbano, para lo cual los divide en sectores, según dispone el artículo 24 del TRLOTAU y el 19.3 y 38 del RP.

b. Categorías.

1. Este POM clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos que pueden ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las categorías siguientes:
 - a. Con planeamiento en ejecución.

Los suelos que contando con planeamiento aprobado definitivamente, y no ejecutado o en fase de ejecución, el POM lo asume e incorpora precisando su ordenación detallada.
 - b. Con ordenación detallada.

Los suelos que contando con planeamiento en tramitación, el POM los asume e incorpora, asumiendo la ordenación detallada de los PAUs en tramitación. Con estos sectores se garantiza la existencia de suelo suficiente para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.
 - c. Sin Ordenación Detallada.

Son los suelos que debiendo transformarse en suelo urbano, el POM divide en recintos denominados sectores sin definir su ordenación detallada.

Art.322. (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.

1. El POM incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores contiguos al Suelo Urbano, que considera necesarios para satisfacer lo dispuesto en el artículo 38.2.b) del RP, y delimita los sectores objeto de desarrollo por planeamiento parcial, incluyendo los sistemas generales que adscribe a cada sector. Por ello, el desarrollo por planeamiento parcial sólo será necesario en los sectores que no cuenten con ordenación detallada.
2. El POM establece, con el carácter de determinación detallada, las áreas de reparto y asigna a cada sector un aprovechamiento tipo coincidente con el del área de reparto, proponiendo que cada sector, con los sistemas generales adscritos, constituya una Unidad de Actuación Urbanizadora.

3. El POM prevé que la totalidad de los sectores se programen y ejecuten a través de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de gestión indirecta.
4. Previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector, de los categorizados como incorporados, que se encuentre en tramitación, y los sectores propuestos por el POM como suelo, se formulará y aprobará el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) o Proyecto Complementario de Urbanización (PC). El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.
5. Los suelos de sistemas generales y locales que el POM adscribe a cada sector, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en el oportuno y necesario instrumento reparcelatorio. Así mismo será de cesión a favor del ayuntamiento el suelo urbanizado, o su equivalente económico, en el que poder materializar la cesión del 10% del aprovechamiento tipo de cada Sector multiplicado por la superficie total del mismo.
6. Los costes de urbanización de la totalidad de cada sector, incluyendo los de sistemas generales y los exteriores que sean necesarios para conectar con los servicios generales del municipio o adecuar su funcionalidad, serán a cargo de los propietarios del sector, en los términos que establezca en el plan Especial de Infraestructuras (PEI).
7. En el suelo urbanizable, en colindancia con montes o con terreno forestal, se deberá contar con un plan de autoprotección, en el que, entre otras medidas, figurará la construcción de un cortafuego perimetral cuya anchura, medida en distancia natural, estará en función, al menos, del tipo de vegetación circundante y pendiente del terreno.

Art.323. Redes públicas e infraestructuras.

1. El POM incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores contiguos al Suelo Urbano, que considera necesarios para satisfacer lo dispuesto en el artículo 38.2.b) del RP, y delimita los sectores objeto de desarrollo por planeamiento parcial, incluyendo los sistemas generales que adscribe a cada sector. Por ello, el desarrollo por planeamiento parcial sólo será necesario en los sectores que no cuenten con ordenación detallada.
2. El POM establece, con el carácter de determinación detallada, las áreas de reparto y asigna a cada sector un aprovechamiento tipo coincidente con el del área de reparto, proponiendo que cada sector, con los sistemas generales adscritos, constituya una Unidad de Actuación Urbanizadora.
3. El POM prevé que la totalidad de los sectores se programen y ejecuten a través de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de gestión indirecta.
4. Previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector de los categorizados como suelo urbanizable incorporado que se encuentre en tramitación y los sectores propuestos por el POM como suelo urbanizable con ordenación detallada o sin ella, se formule y apruebe el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) o Proyecto Complementario de Urbanización (PC). El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.
5. Los suelos de sistemas generales y locales que el POM adscribe a cada sector, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en el oportuno y necesario instrumento reparcelatorio. Así mismo será de cesión a favor del ayuntamiento el suelo urbanizado, o su equivalente económico, en el que poder materializar la cesión del 10% del aprovechamiento tipo de cada Sector multiplicado por la superficie total del mismo.

Tal y como se establece en el TRLOTAU las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

- a. La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

- b. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos en la Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75 del TRLOTAU, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

- c. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

Esta cesión se realizará con carácter fiduciario a la Administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.

Este excedente de aprovechamiento sólo podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando los suelos afectados por el aprovechamiento deficitario no estuvieran adscritos expresa y concretamente al sector o ámbito de actuación correspondiente, determinándose su valoración análogamente al procedimiento establecido en el artículo 75 del TRLOTAU.

Cuando el aprovechamiento de un sector incluido en el área de reparto sea inferior al aprovechamiento tipo de dicho área, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios en los gastos de urbanización o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

6. Los costes de urbanización de la totalidad de cada sector, incluyendo los de sistemas generales y los exteriores que sean necesarios para conectar con los servicios generales del municipio o adecuar su funcionalidad, serán a cargo de los propietarios del sector, en los términos que establezca el plan Especial de Infraestructuras (PEI).

Art.324. Normas zonales tipo para los planes parciales.

Las normas zonales que se apliquen en los planes parciales que se desarrollen a partir de la aprobación definitiva del POM deberán asemejarse a las del suelo urbano, debiéndose conservar en todo caso la estructura de las mismas.

Capítulo 3.- Suelo urbanizable con planeamiento en ejecución.

Art.325. (OE) Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable con planeamiento en ejecución.

1. Se atenderán a lo descrito en el instrumento de desarrollo aprobado, del cual se incluye parte en el Anexo III de las presentes normas.

Art.326. (OD) Fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE).

1. Se incluyen en el Anexo I Ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable de estas NNUU las fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUBPE).

Capítulo 4.- Suelo urbanizable sin ordenación detallada.

Art.327. (OE) Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable sin ordenación detallada.

1. Se atenderán a lo descrito en el instrumento de desarrollo que se tramite para su aprobación, los cuales están definidos en estas normas.

Art.328. (OD) Fichas de los sectores sin ordenación detallada (SUBSO).

1. Se incluyen en el Anexo I Ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable de estas NNUU las fichas de los sectores de suelo urbanizable sin ordenación (SUBSO).

TÍTULO VII.-NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Capítulo 1.- Alcance y contenido.

Art.329. Alcance y contenido.

1. El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los Planos de Clasificación como Suelos Rústicos.
2. El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan de Ordenación las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones.

Capítulo 2.- Suelo rústico.

Sección 1ª.- Régimen general.

Art.330. (OE) Régimen Jurídico.

1. El régimen jurídico correspondiente a esta clase de suelo vendrá determinado por lo previsto en las disposiciones del presente POM, por lo señalado en los artículos 54 a 56 del TRLOTAU, y por lo previsto en la legislación sectorial que fuere de aplicación.
2. El Suelo Rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones, que sobre él se impusieran en el presente Plan, o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no darán derecho a ninguna indemnización.

Art.331. Delimitación y categorías

1. Está formado por las siguientes categorías:
 - No Urbanizable de Especial Protección.
 - Ambiental, Natural y Estructural.
 - Infraestructuras.
 - Paisajística.
 - Rústico de Reserva.
2. Todas las categorías se describen en los artículos siguientes.

Art.332. (OE) Régimen de las actuaciones en Suelo Rústico.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con las limitaciones que establece este POM para cada categoría, los actos señalados en el Art.355 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del Artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora con estricta sujeción a lo dispuesto en el número 3 del artículo 38 y el artículo 39 del TRLOTAU.

3. Las condiciones para la materialización del uso en edificación 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.
 - b. 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.
 - c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos contemplados en el artículo 54.1 del TRLOTAU, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y este POM.
5. Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU, en el RSR y en estas Normas Urbanísticas, será posible el desarrollo a través de Planes Especiales, con el objetivo general de mejorar el medio rural y satisfacer eficazmente los motivos de su protección se formulen al menos los siguientes:
 - a. Plan Especial de Captación y Sellado de Pozos
 - b. Plan Especial de Reforestación de Cauces, Riberas y Zonas Inundables
 - c. Plan Especial de Deslinde y Acondicionamiento de Vías Pecuarias.

Sección 2ª.- Actuaciones genéricas

Art.333. (OD) Captación y sellado de pozos.

1. La captación de agua por pozos con destino al suministro, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, no se considerará como condición de disponibilidad de servicio urbanístico. Queda expresamente prohibida en los suelos urbanos y urbanizables.
2. Será procedente proceder al sellado progresivo de los pozos existentes previa consulta con la Confederación Hidrográfica del Tajo. A tal efecto, en desarrollo del POM se realizará en el primer año de la entrada en vigor del POM, un Plan Especial que contemple el inventario de pozos activos y abandonados previa notificación a la Confederación.
3. El desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos en cultivo se evitará el uso de productos fitosanitarios que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente y siempre homologados por los organismos competentes.
4. Se procederá en consecuencia y según el informe de la misma al sellado de los pozos en base a los siguientes criterios, que tendrán el carácter de mínimos:
 - a. El sellado y aislamiento de los pozos en sus primeros 20 m.
 - b. No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en ningún punto del acuífero.
 - c. El perímetro de protección de los pozos comprenderá, al menos, 100 m² por unidad.
 - d. Los pozos de abastecimiento que, en su caso, resulten autorizables deberán situarse a más de 100 m de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.

Art.334. (OD) Vertidos en actuaciones aisladas.

1. En los supuestos de actuaciones aisladas en el Suelo Rústico no se permiten, salvo justificación y autorización expresa, fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros, y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que se permitan estos sistemas de depuración individual, se aportarán los certificados de homologación que se establezcan por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

2. Queda prohibido cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica cumpliendo, en su caso, lo dispuesto en la Legislación sectorial aplicable.
3. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados debiendo cumplirse lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Art.335. (OD) Reforestaciones exigibles.

1. Se exigirán reforestaciones cuando se pretenda llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.
2. Será obligatorio establecer planes de repoblación para aquellos taludes y laderas que presenten problemas serios de erosión, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Art.336. (OD) Tratamiento de caminos.

1. Todo tratamiento de pavimentación de caminos o sendas deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.
2. Salvo autorización expresa, sólo se emplearán soluciones mediante zahorras compactadas, debiéndose en su caso justificar adecuadamente un tratamiento distinto de éste.

Art.337. (OD) Tratamiento de márgenes de carreteras.

En los márgenes de carreteras, particularmente en las que den frente a desarrollos urbanos, se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas, compatibles con la visibilidad y la seguridad viaria como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produce, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera.

Art.338. (OE) Evaluación de impacto ambiental.

Todo uso o actuación en Suelo Rústico cumplirá y deberá someterse a lo dispuesto en la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.

Art.339. (OE) Parcelaciones rústicas.

1. Le será de aplicación el régimen establecido en el TRLOTAU y el RSR.
2. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando:
 - a. Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiéndose por éste, de conformidad con el artículo 10 del RPTRLOTAU, estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
 - 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 del RPTRLOTAU: 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.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.
5. Previamente a la obtención de licencia se requiere el informe o calificación urbanística del órgano municipal o autonómico competente según lo dispuesto en el RSR.

6. 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:
 - a. En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11 del RPTRLOTAU, 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.
 - b. En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11 del RPTRLOTAU, la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.
 - c. En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11 del RPTRLOTAU, 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.
 - d. 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 del RPTRLOTAU.
7. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Art.340. (OD) Obligación de georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados o de interés.

Será obligatoria, en los Planes y Proyectos que se realicen en cualquiera de las categorías y subcategorías del Suelo Rústico establecidas por el POM, la georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados, de interés o existentes, antes de la realización de la actuación, así como la propuesta que sobre los mismos contenga la actuación que en ningún caso puede suponer pérdida de la masa o pie arbóreo existente, pudiendo, en su caso, ser sustituida por pies en vez y media los existentes que no sean catalogados o de interés.

Art.341. (OD) Protección de la flora y fauna.

Serán de obligado cumplimiento, el tratamiento y medidas correctoras sobre el uso de la flora y de la fauna en las actividades que se realicen en cualquiera de las categorías y subcategorías establecidas por el POM.

Sección 3ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Dominio Público Hidráulico (SRNUEPa-CA)

Art.342. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPa-CA.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público hidráulico y sus zonas de protección delimitado conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En el caso de las zonas de protección en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, y de conformidad con la Disposición Adicional primera del RSR, se distinguen dos casos:

- a. Que existiesen hábitats de protección asociados en cuyo caso la banda de suelo rustico no urbanizable de protección se obtiene de la que resulte mayor de las fijadas por el informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas o la del informe de la Dirección general de Medio Natural sobre la protección de dichos hábitats, no siendo inferior nunca, dicha banda a 10 m contados desde el límite exterior del cauce. Los terrenos que, se encuentran comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección y la línea delimitadora de los 100 m de la zona de policía de aguas, son clasificados como suelo urbano o urbanizable, y no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación, salvo previa autorización del Organismo de cuenca.

Este Organismo notificará al Ayuntamiento las peticiones de autorización de construcción en la zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos de posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

- b. Que no existiesen hábitats de protección asociados, en cuyo caso se clasifica como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde, el ancho de esta banda resulta del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, no siendo nunca esta banda inferior a 10 m contados desde el límite exterior del cauce. En las zonas de suelo urbanizable en las que el POM no ha previsto zona verde es obligada su localización como zona verde local atendiendo al ancho anteriormente señalado resultante del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas y con el ancho mínimo de 10 m, contados desde el límite exterior del cauce, ya indicado.
2. En el caso de desarrollos de suelo urbanizable ya aprobados (SUB-PE) la determinación del dominio público hidráulico y de las zonas de avenidas es la correspondiente de los estudios realizados en sus correspondientes instrumentos de desarrollo.
3. Para los nuevos desarrollos propuestos en el POM será preciso en cada uno de ellos la realización de un Estudio Hidrológico y de riesgo de Avenidas.
4. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los establecidos en el artículo 159 de estas NNUU, siendo sólo posibles los contemplados en la siguiente lista.
5. Siempre que los autorice la Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - a. Texto Refundido de la Ley de aguas aprobado por R.D. 1/2001 de 20 de julio de 2001.
 - b. Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986 de 11 de Abril.
 - c. Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo que modifica el anterior RD 849/1986.

Sección 4ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias (SRNUEPa-VP)

Art.343. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPa-VP.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías pecuarias de Castilla – La Mancha, y delimitado conforme a lo dispuesto en ella y por los órganos encargados de su administración. Se considera por tanto Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias, no solo la totalidad de sus trazados sino también la franja de 3 m adyacente situada a ambos lados de las mismas.
2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en el Art.355 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siendo sólo posibles los que autorice el órgano competente en materia de Vías Pecuarias.

Sección 5ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural. Aprovechamiento Agrícola (SRNUEPe-A).

Art.344. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPe-A.

1. Definición: Al que se adscriben los suelos con potencialidad para los expresados aprovechamientos.
2. Usos permitidos: Los correspondientes a usos adscritos al sector primario, uso residencial familiar siempre que esté vinculado con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, al uso dotacional de titularidad pública, considerándose prohibidos el resto de usos señalados en recogidos en estas NNUU para el suelo rustico.
3. Obras permitidas: Se permite la realización de obras, construcciones e instalaciones asociadas a los usos señalados.
4. Condiciones de las obras permitidas: Las condiciones de las obras, construcciones e instalaciones permitidas, son las señaladas de manera general en estas NNUU para cada uno de los usos permitidos.

Sección 6ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural. Extractiva (SRNUEPe-E).

Art.345. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPe-E.

1. Definición: Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a los suelos afectados por derechos mineros en los que se esta producción la explotación de los mismos.
2. Usos permitidos: Se permite el uso de actividades industriales exclusivamente para actividades extractivas y mineras, considerándose prohibidos el resto de usos señalados en recogidos en estas NNUU para el suelo rustico.
3. Obras permitidas: Se permiten exclusivamente las obras, construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad extractiva.
4. Condiciones de las obras permitidas: Las condiciones de las obras, construcciones e instalaciones permitidas, son las señaladas de manera general en estas NNUU para las actividades extractivas y mineras.

Sección 7ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural. Forestal (SRNUEPe-F).

Art.346. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPe-F.

1. Definición: Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación.
2. Usos permitidos: Los correspondientes a usos adscritos al sector primario, uso residencial familiar siempre que esté vinculado con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, al uso dotacional de titularidad pública, considerándose prohibidos el resto de usos señalados en recogidos en estas NNUU para el suelo rustico.
3. Obras permitidas: Se permite la realización de obras, construcciones e instalaciones asociadas a los usos señalados.
4. Condiciones de las obras permitidas: Las condiciones de las obras, construcciones e instalaciones permitidas, son las señaladas de manera general en estas NNUU para cada uno de los usos permitidos.

Sección 8ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras (SRNUEPI-I).

Art.347. (OE) Protección de Carreteras (SRNUEPI-I)

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público y en su caso zonas de servidumbre, establecido en la legislación estatal y autonómica, en materia de carreteras, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.
2. Se establecen las siguientes zonas de uso de la carretera:
 - a. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de 8 m de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
 - b. Zona de servidumbre de la carretera.
 - c. Consiste 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 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 m en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
 - d. Línea de protección.
 - e. Se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por la zona de servidumbre de la carretera.
 - f. Línea de edificación.
 - g. Se define a ambos lados de la carretera y se sitúa a una distancia de 50 m en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y de 25 m en el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, (desde la marca vial interior de arcén).
3. En este suelo el POM tan solo se permiten los usos dotacionales de titularidad pública contemplados en el Art.355 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siempre los que autorice el órgano competente en materia de carreteras y respetando las restricciones de actividades de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.
4. La tolerancia de estos usos, será además de lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, por lo establecido para cada uno de ellos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 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.
5. Condiciones específicas para carreteras de titularidad estatal:
 - a. Es de aplicación la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y su correspondiente Reglamento.
 - b. Cualquier futuro acceso y conexión que estuviese previsto en este POM que afecte a la red de titularidad estatal, deberán ser objeto de una autorización específica previa por parte de la D.G. de Carreteras y deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras y su reglamento aprobado por RD 1812/1994, así como la circular de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos de las carreteras del Estado.
 - c. En particular en cuanto a las instalaciones de Estaciones de Servicio y Suministro de Combustibles en suelo rústico se regirán en cuanto a sus condiciones de instalación a lo marcado en el TRLOTAU, en el RSR y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento recogidas en la Orden de 31-03-2003.

6. Condiciones específicas para carreteras de titularidad autonómica:
 - a. Es de aplicación la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos
 - b. Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Art.348. (OE) Protección de líneas eléctricas. (SRNUEPI-LE)

1. El suelo de las líneas eléctricas que “atravesan” el término municipal han tenido un doble tratamiento en el caso del suelo rústico han sido clasificados como SRNUEP de Infraestructuras y en el caso del estar situados en suelo urbanizable se han considerado como suelo para sistemas generales de infraestructuras.
2. Para el ancho de la banda en ambos casos a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
3. En el SRNUEP de infraestructuras por líneas eléctricas solo podrán implantarse los usos y actividades señalados en los subartículos b (primer punto), d y f del Art.355 de estas NNUU y siempre que estén permitidos por la normativa sectorial.

Sección 9ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Formaciones Boscosas (SRNUEPn-FB).

Art.349. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPn-Fb.

1. Definición: Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a los suelos que presentan formaciones boscosas merecedoras de protección.
2. Usos permitidos: En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en SR en estas NNUU, siendo sólo posibles los que autorice el órgano autonómico competente en materia ambiental, y satisfagan los requisitos sustantivos del RSR y de la Orden 31 de marzo de 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. Obras permitidas: Se prohíbe cualquier obra, construcción o instalación excepto las que autorice el órgano autonómico competente en materia ambiental.

Sección 10ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural. Vegetación de Ribera (SRNUEPn-Vr).

Art.350. (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPn-Vr.

1. Definición: Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a los suelos que presentan vegetación merecedora de protección.
2. Usos permitidos: En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en SR en estas NNUU, siendo sólo posibles los que autorice el órgano autonómico competente en materia ambiental, y satisfagan los requisitos sustantivos del RSR y de la Orden 31 de marzo de 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. Obras permitidas: Se prohíbe cualquier obra, construcción o instalación excepto las que autorice el órgano autonómico competente en materia ambiental.

Sección 11ª.- Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística. (SRNUEPp).

Art.351. (OE) Delimitación del SRNUEPp.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a las zonas que mereciendo una especial protección por consideraciones naturales no pueden ser recogidos en las categorías precedentes.
2. En esta categoría de suelo tan solo se admitirán de la totalidad de los usos señalados en el Art.355 de estas NNUU, los correspondientes a usos adscritos al sector primario, uso residencial familiar, uso de infraestructuras de titularidad pública, usos de actividades extractivas y mineras (siempre que cuenten con concesión minera concedida en el momento de aprobación del POM), considerándose prohibidos el resto de usos señalados en el citado Art.355.
3. Estos usos y actividades deberán cumplir las condiciones y requisitos generales establecidos para el SR. Se considerarán permitidos siempre que se tolerasen por el órgano ambiental autonómico competente, siendo además de aplicación lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, y lo establecido para cada uno de los usos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 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, así como los requisitos sustantivos señalados para cada uno de los usos en estas Normas.

Sección 12ª.- Suelo Rústico de Reserva (SRR).

Art.352. (OE) Definición y ámbito de aplicación.

1. El suelo rústico de reserva lo constituye el territorio municipal que, sin ser objeto de especial protección por no tener la condición de bienes de dominio público o ser merecedor de algún régimen de protección por sus características específicas o derivadas de legislación sectorial, es merecedor de protección genérica por no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo territorial y de ocupación del territorio propuesto por el POM, y de la secuencia lógica y orden de prioridades establecido por éste, tal como prescribe el artículo 130.1 del TRLOTAU y el artículo 2.1. del RSR.
2. Su ámbito espacial se establece en los Planos de Clasificación.

Art.353. (OE) Régimen del SR

1. Conforme establecen los apartados 1 y 2 del artículo 7 del RSR, constituyen derechos de los propietarios del SR:
 - a. El uso, disfrute y explotación normal de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, con las determinaciones del presente POM y con la legislación sectorial y ambiental que le sea aplicable.
 - b. La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, debiendo permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.
 - c. La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que exceden a las establecidas en el apartado precedente y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y el presente POM en los términos previstos en el RSR.

- d. Proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del RSR y en el presente POM.
2. Conforme dispone el artículo 8 del RSR los propietarios del SR tienen los siguientes deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y el presente POM y conservar las construcciones e instalaciones existentes.
 - b. Levantar, en su caso, las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la realización de obras y construcciones enumeradas en el apartado anterior.
 - c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgo de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
 - d. Realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
 - e. Realizar las plantaciones, los trabajos y las obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales.
 - f. Proceder a la reforestación o a la adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en las condiciones y forma prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes o programas aprobados conforme a la misma.
 - g. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público hidráulico y pecuario, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
 - h. Cumplir los planes o programas aprobados conforme a la legislación administrativa reguladoras de las actividades expuestas así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
 - i. Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción para tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

Art.354. (OE) Las actuaciones urbanizadoras en el SRR

1. Conforme establece el artículo 13.1 del RSR, y concreta el presente POM, existe la posibilidad de proponer actuaciones urbanizadoras en el SRR siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:
 - a. Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita por los que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y ocupación del territorio que definan las previsiones de su expansión urbana, que en el presente POM se concretan en:
 - Las actuaciones urbanizadoras de uso global industrial se localizarán en el este del suelo urbanizable establecido en el POM y al oeste de la autopista considerando complementarios los usos terciario y dotacional y, prohibido el uso global residencial salvo que excepcionalmente sea “remate o completado” de alguna urbanización dispersa que mejore sus condiciones de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - Las actuaciones urbanizadoras de uso global residencial, en su caso, se localizarán en el oeste del suelo urbanizable residencial establecido en el POM entre éste y la Autopista. Se consideran compatibles los usos industriales, terciarios y rotacionales en fachada a la referida autopista en un fondo desde la misma inferior a 600 m.

- b. Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita según la secuencia lógica de su desarrollo y las condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades establecidas en el POM, que se concretan en:
- Las actuaciones urbanizadoras de usos terciarios o dotacionales de gran superficie, particularmente los educativos, culturales, deportivos, recreativos y de ocio, se adaptan al orden de prioridades del POM debiendo integrarse en las infraestructuras previstas en el PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), o resolverse con autonomía propia por lo que el POM no plantea ninguna limitación temporal por razones del orden de prioridades establecidas en él. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.
 - Las actuaciones industriales, terciarias o dotacionales al este del suelo urbanizable establecido por el POM se adaptan al orden de prioridades del POM debiendo integrarse y completar o reforzar las infraestructuras previstas en el PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC). El POM no plantea ninguna limitación temporal por razones del orden de prioridades establecidas en él. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.
 - Las actuaciones industriales o residenciales al oeste del suelo urbanizable establecido en el POM no se consideran incluidas en el orden de prioridades del POM. Por ello, deberán producirse cuando se hayan ejecutado o, se encuentren en ejecución las previsiones de infraestructuras y servicios del PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), establecido en el POM y satisfagan sus necesidades en relación con éstas sin que supongan disfuncionalidad en las mismas en un momento temporal en que, se encuentren edificados y ocupados por los usos y actividades previstas en el POM, al menos el 50% de las intensidades y densidades previstas en el POM y PAU's que lo desarrollen. En los sectores que el POM denomina SUB OD y SUB. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.
 - Las actuaciones urbanizadoras al oeste de la Autopista no se consideran prioritarias en el modelo de evolución del POM por lo que sólo se consideran adecuadas al modelo de evolución y ocupación territorial y su orden de prioridades por lo que desde el POM no se considera posible su actuación transformadora vía PAU's, salvo Revisión del mismo, excepto que sean proyectos de singular interés o sean expresa y motivadamente declarados por el Ayuntamiento en Pleno de un claro interés público y se destinen a usos de comunicaciones, terciarios y dotacionales de servicios la población, comarca o región
2. Cuando, en base a lo establecido en el apartado anterior, resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora, deberá formularse ante la Administración competente la consulta previa prevista en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del RSR y, todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 del TRLOTAU.
3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.g) del RSR, las condiciones que deben satisfacer las áreas concretas para ser incorporadas al proceso urbanizador del municipio según el presente POM, son:
- a. En relación con el modelo de ocupación territorial, usos globales y orden de prioridades las establecidas en el apartado anterior.
 - b. En relación con el modelo territorial previsto en el POM deberán ser contiguas al suelo calificado como urbanizable evitando actuaciones dispersas en el territorio.
 - c. En relación con la densidad edificatoria deberán serlo de densidad media o baja para el uso global residencial con edificabilidades de zona de ordenanza inferior a $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} - 0,50 \text{ m}^2 \text{ t}/\text{m}^2\text{s}$ y densidades bajas o medias, y de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para los usos industriales y terciarios.
 - d. En relación con el tamaño de las actuaciones deberán serlo de tal modo que constituyan unidades funcionales y vecinales autónomas en dotaciones y servicios urbanístico resolviendo en ellas las necesidades y demandas que socialmente sean previsibles.

Art.355. (OE) Usos y actividades del SRR**a. Generalidades.**

En los terrenos del SRR podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos, únicamente los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados.

b. Usos adscritos al sector primario.

1. Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
2. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
3. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:
 - a. Almacenes de materias primas y aperos.
 - b. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
 - c. Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
 - d. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 - e. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.
4. Se entenderán incluidas en este supuesto 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.

c. Uso residencial familiar.

1. Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.
2. Se entenderán incluidas en este supuesto 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.

d. Usos dotacionales de titularidad pública.

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

- a. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluido la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- e. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f. Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

- g. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

e. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

1. Usos Industriales.

- a. Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas 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.
- b. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.
- c. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

2. Usos Terciarios.

- a. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- b. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- c. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

3. Usos dotacionales de equipamientos.

- a. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluido la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
 - b. Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución.
 - c. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
 - d. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - e. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
 - f. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - g. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
 - h. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.
4. 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.

f. Actividades asociadas a los anteriores usos.

- 1. División de fincas o la segregación de terrenos.
- 2. Los vallados y cerramientos de parcelas.
- 3. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Sección 13ª.- Requisitos y Condiciones para el SR.

Art.356. (OD) Condiciones y requisitos generales del SR.

1. Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en el SR deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso lo regule y, además cumplan las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas en el TRLOTAU y en el RSR.
2. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en SR, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.
3. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten en SR deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular deberán disponer o resolver el adecuado sistema de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales.
4. Todos los actos de aprovechamiento y uso del SR deberán ajustarse con carácter obligatorio a las siguientes reglas que deben ser explícitamente recogidas en los documentos gráficos, fotográficos, informáticos y escritos del o de los proyectos que se sometan a la correspondiente calificación urbanística siendo motivo de denegación o devolución si no lo contemplan:
 - a. No suponer un daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
 - b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - c. No podrán, 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.
 - d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
 - e. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular naves y edificios que presenten medianeras vistas.
 - f. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo las oficiales y las que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último caso, el plano de la fachada.
 - g. Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona en que se vayan a implantar.
 - h. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo en ellos de las formas y materiales que menor impacto produzcan, así como, los colores tradicionales o los que, en todo caso, favorezcan en mejor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
 - i. Las construcciones y edificaciones tendrán el carácter de aisladas.
 - j. Las construcciones y edificaciones se retranquearán como mínimo, 5 m a linderos y 15 m al eje de caminos o vías de acceso.
 - k. Las construcciones se separarán de las edificaciones de parcelas contiguas 300 m en el caso de de usos residenciales y 100 m en el caso de otros usos.
 - l. Con carácter general las construcciones y edificaciones no tendrán más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a 8,50 m, 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.

En el caso de edificaciones para la industria cerámica la altura podrá ser de 12 metros a cumbre, pudiendo las estructuras metálicas necesarias para el tratamiento aéreo del material alcanzar la altura de 20 metros.

Art.357. (OE) Requisitos administrativos del SR

Las obras, construcciones e instalaciones en el SR deberán cumplir inexcusablemente los requisitos administrativos establecidos en el artículo 17 del RSR.

Art.358. (OD) Requisitos sustantivos para los usos y actos adscritos al uso primario y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dichos usos.

1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b y c del número 1 del artículo 159 podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva, y en el suelo rústico no urbanizable de especial protección en el que se encuentre permitido, siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.
2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:
 - a. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
 - b. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado
 - c. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.
3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:
 - a. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
 - b. Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.
4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
5. La superficie que exceda de las mínimas anteriormente establecidas podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.
6. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 de la superficie total de la finca en todos los casos.
7. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:
 - a. Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.
 - b. Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
8. Las casetas para almacenamiento de aperos, entendidas como tales aquellas cuyo único uso es el de almacenaje de herramientas y elementos propios de la agricultura y/o horticultura, tendrán como máximo las siguientes condiciones:

- a. Su superficie edificada no superará los 5 m² por agricultor, con un máximo de 30m².
 - b. Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.
 - c. Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos.
 - d. Carecerán de cimentación.
 - e. Se construirán y se cubrirán con teja curva.
9. Se establecen las siguientes distancias mínimas a las que deben emplazarse las explotaciones ganaderas respecto a todo suelo clasificado como urbano, urbanizable o núcleo de población agrupada:
- a. Distancia mínima a explotaciones porcinas 1.000 m
 - b. Distancia mínima a explotaciones de otras especies 750 m
10. Los almacenes, establos, granjas etc., tendrán las siguientes características:
- a. Su altura máxima será de una planta y/o 6 m.
 - b. La separación de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas no será inferior a 500 m.
 - c. Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos garantizando su depuración previa.
11. Las instalaciones para usos forestales y cinegéticos se localizarán en terrenos con pendientes menores del 10%.

Art.359. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de residencial familia y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dicho uso.

1. En razón del modelo territorial y de ocupación de suelo elegido por el POM, éste no considera compatible con el mismo el uso residencial familiar no vinculado a los otros usos permitidos por el POM en SR.
2. Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva o en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en el que este permitido este uso, donde no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
3. A los efectos de lo previsto en los números 2 de este artículo, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
4. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea.
5. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.
6. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:
 - a. Una hectárea si se trata de suelo rústico de reserva.
 - b. Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.
7. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.
8. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente

establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

Art.360. (OD) Requisitos sustantivos para las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en el que este permitido este uso, cuando la ordenación territorial no los prohíba, y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar por el órgano competente de la titularidad o administración de las mismas su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado por su legislación específica.
3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.
4. La superficie mínima de la finca establecida según lo dispuesto en el presente artículo, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
5. La superficie que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.361. (OD) Requisitos sustantivos para las actividades extractivas y mineras y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con las mismas.

1. Sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva y en el suelo urbanizable de especial protección en el que se encuentre permitido este uso, cuando cuenten con concesión minera concedida, si se acredita su necesidad de emplazamiento en esos suelos y cuentan con Informe favorable o Declaración de Impacto Ambiental.
2. La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones, será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.
3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.
4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
5. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no

quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.362. (OD) Requisitos sustantivos para las actividades industriales y productivas y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con las mismas.

1. La superficie mínima de la finca será de 30.000 m² para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:
 - a. Actividades industriales y productivas.
 - b. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media (15.000m²) en el caso talleres de reparación de vehículos.
3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será, con carácter general como máximo de un 10% de la superficie total de la finca. En el caso de edificaciones para la industria cerámica, por sus necesidades y características la ocupación podrá ser del 40% de la superficie total de la finca.

Se permite con informe favorable de la Consejería competente la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que la referida vivienda pueda ocupar más del 2% de la superficie total de la Finca a la que se adscribe el uso industrial y productivo.

4. No se permitirá la implantación de actividades industriales y productivas desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 m una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.
5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
6. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
7. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.363. (OD) Requisitos sustantivos para los depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.

1. Solo podrán realizarse en suelo rústico de reserva y en el suelo no urbanizable de especial protección, en el que se encuentre permitido este uso, cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población y se acredite su necesidad de emplazamiento en esas clases de suelo.
2. La superficie mínima de la finca será de 30.000 m² para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas al depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10% de la superficie total de la finca.

4. No se permitirá la implantación de estas actividades desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 m una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.
5. En todo caso, estas actividades sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa ambiental en su totalidad previo informe favorable o declaración ambiental si así lo considera el órgano ambiental competente.
6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.364. (OD) Requisitos sustantivos para los usos comerciales y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con el mismo.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.
2. Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.
3. La superficie mínima de la finca será de 20.000 m² de suelo cuando se trate de establecimientos comerciales y 10.000 m² de suelo cuando se trate de tiendas de artesanía y productos agrícolas de la comarca.
4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 2% de la superficie total de la finca en el caso de establecimientos comerciales, y del 5% en el caso de productos agrícolas de la comarca. Con informe favorable de la Consejería competente se permite la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que se sobrepasen los porcentajes de ocupación anteriormente referidos incluyendo a ésta.
5. No se permitirá la implantación de actividades comerciales desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 m una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.
6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia

municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.365. (OD) Requisitos sustantivos para los usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.
2. Los establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño, entendiéndose por tales aquellos que no superen los 750 m² de superficie construida, cuyos acabados sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la Sagra y que teniendo en cuenta su adecuación paisajística con el entorno, solo será posible implantarlos cuando acrediten la inexistencia, en un radio de 5 Km, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.
3. Para los establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los anteriores sólo se admitirá como causa de acreditación para que su implantación sea viable en suelos rústico, la inexistencia de suelo clasificado como suelo urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso siempre y cuando, además, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que se acredite la inexistencia, en un radio de 5 Km, de otros establecimientos hoteleros u hosteleros de su misma clase.
 - b. Que se vayan implantar a una distancia máxima de 3 Km a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.
4. La superficie mínima de la finca será de 30.000 m² de suelo para usos hoteleros u hosteleros, de 10.000 m² cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño y de 15.000 m² de suelo cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose por tal los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre clasificación de campamentos de turismo o los que en el momento de su implantación establezca la normativa sectorial relativa a los mismos.
5. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 7,5% de la superficie total de la finca en establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño definido anteriormente, del 5% en el resto de instalaciones hoteleras y hosteleras y del 2% en el caso de campamentos de turismo. Se permite con informe favorable de la Consejería competente la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que con ella se superen los porcentajes establecidos anteriormente.
6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados. Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.
7. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

8. Deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.
9. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
10. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.366. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de turismo rural y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos de turismo rural, entendiéndose por estos los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de Ordenación del Alojamiento Turístico en Casas Rurales, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.
2. A los efectos de lo previsto en el número anterior, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 m² de suelo para usos de turismo rural así calificados por la normativa sectorial aplicable en el momento de su implantación.
4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10% de la superficie total de la finca.
5. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje de ocupación máxima por la edificación los aquí propuestos así como, los radios y acreditaciones que se establecen como motivación de su necesaria implantación en el suelo rústico. Para ello, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de la finca y el porcentaje de ocupación propuesta, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el órgano urbanístico competente.
6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.367. (OD) Requisitos sustantivos para los usos recreativos y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.
2. No se permitirá la implantación de usos recreativos desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 m una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.
3. Cuando se trate de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento, que requieran la ocupación de más de 20.000 m² de suelo o, en el caso de instalaciones lineales, de más de 2 Km, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:
 - a. Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.
 - b. Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población en los términos expuestos en el apartado anterior, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.
4. La superficie mínima de la finca será de 15.000 m² de suelo para usos recreativos, centros deportivos, de ocio o de esparcimiento.
5. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5% de la superficie total de la finca.
6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.368. (OD) Requisitos sustantivos para los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos, o de comunicaciones y transportes de titularidad privada vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, cuando la ordenación territorial no los prohíba, debiendo motivar y

contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. Las estaciones de base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicación establecidas en la normativa aplicable en el momento de su implantación deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones establecidas en las referidas normativas.
3. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:
 - a. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
 - b. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluidos la generación, redes de transporte y distribución, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.
 - c. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones
 - d. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - e. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
4. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de 12 m respecto de todos los linderos de la finca.
5. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de hectárea y media.
6. 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.
7. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5% de la superficie total de la finca, salvo en el caso de las obras construcciones e instalaciones descritas en el quinto párrafo del presente artículo en que será del 10% del total de la finca.
8. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
9. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

10. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.369. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de servicios integrados en áreas de servicio de carreteras y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.
2. No se permitirá la implantación de estas actividades desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 5.000 m una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.
3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 m² de suelo para estos usos.
4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10% de la superficie total de la finca.
5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
6. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
7. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.370. (OD) Requisitos sustantivos para los usos de estaciones aisladas de suministro de carburantes y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse estaciones aisladas de suministro de carburantes, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR
2. No se permitirá la implantación de estaciones aisladas de suministro de carburantes desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 2.000 m una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.
3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 m² de suelo.
4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5% de la superficie total de la finca.

5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.
6. Deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicable en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.
7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Art.371. (OD) Requisitos para las autorizaciones en las zonas de afecciones de carreteras.

1. Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles según lo indicado en los fundamentos legales anteriormente mencionados, antes de la ejecución de cualquier obra. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.
2. Las autorizaciones necesarias son:
 - a. Accesos a carretera:

Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras.

Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones:
 - b. Plantaciones en zona de protección.
 - c. Construcción de vallado.

De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.
 - d. Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas u otros servicios.
 - e. La realización de 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 de Carreteras.
3. Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso, y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones...) con respecto a la carretera.

Aparecerán claramente identificadas los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

 - a. Accesos

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia.

El documento definitivo del Proyecto definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos).

En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 31-IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. (Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967), Accesos a las Carreteras del Estado, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1 997). En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el Proyecto, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

b. Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios.

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera 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 1,5 m.

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.

c. Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios.

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 de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

d. Plantaciones.

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

e. Cerramientos y vallados.

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.

4. Presentación de solicitudes de autorización.

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

Art.372. (OD) Cerramientos de fincas comunes a todos los usos.

1. Se prohíbe el cerramiento de finca que no cuente con licencia municipal.
2. Salvo condiciones específicas establecidas por el Ayuntamiento la parte maciza de los cerramientos se resolverá, en todo caso, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,80 m de altura, pudiéndose completar hasta los 2,20 m con mallazos metálicos o vegetación.

3. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.
4. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:
 - a. 5 m a cada lado del eje de los caminos públicos.
 - b. 10 m de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.
5. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
6. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
7. No podrán, 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.
8. En ningún caso, los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

Art.373. (OD) Condiciones estéticas comunes a todos los usos.

a. Condiciones estéticas generales.

1. Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
2. Se recomienda el uso de enfoscado en blanco y colores terrosos, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.
3. Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

b. Arbolado.

1. El proyecto de ejecución correspondiente, especificará con suficiente grado de detalle las medidas de revegetación o reforestación previstas para atenuar y compensar las afecciones visuales generadas por la actuación en su conjunto, y contemplará las medidas necesarias para ello en su presupuesto de ejecución material.
2. Dicha vegetación atenderá a los siguientes criterios básicos:
 - a. La densidad de plantación no será inferior a un elemento arbóreo cada 12 m² de suelo ocupado por la instalación.
 - b. Se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo.
 - c. Se atenderá a la naturalización de dichos espacios, evitando tantos tratamientos de ajardinamiento e implantación de césped, como distribuciones lineales o geométricas de la disposición de los elementos arbóreos.

c. Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos autonómicos competentes para la calificación urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

d. Carteles de publicidad.

Solo se permitirán la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

Art.374. (OE) Canon de participación.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del RSR y, para todos los actos de carácter privado citados en las presentes Normas Urbanísticas, la resolución de la licencia municipal deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o bien, cuando así lo hay aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo rústico sustitutiva de valor económico equivalente materializable en cualquier clase de suelo.
2. La cuantía del canon será del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia municipal.
3. Quedan exceptuadas del pago de este canon las actividades mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

Art.375. (OD) Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas.

Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del RSR.

Art.376. (OD) Legitimación de actos en SR

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 m de altura total a alero.
2. 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 RSR, 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.
3. Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.
4. 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.
5. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por los 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 los requisitos previstos en el artículo 29 del RSR y cuya comprobación le corresponde al Ayuntamiento 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.

6. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Art.377. (OE) Legitimación de las calificaciones urbanísticas.

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas para los actos establecidos en el artículo precedente será el dispuesto en el artículo 38 del RSR.
2. Tal y como se recoge en el artículo 42 del RSR, el órgano competente para el otorgamiento de las referidas calificaciones urbanísticas será:
 - a. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:
 - Los actos previstos en el número 2 del artículo 37 del citado RSR que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier municipio.
 - Los actos previstos en el número 1 del artículo 37 del RSR que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.
 - b. En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.
 - c. No obstante lo establecida en el punto anterior, cuando la competencia para emitir la calificación sea municipal y el acto de que se trate afecte a dos o más términos municipales, la concesión de la calificación será emitida por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Art.378. (OD) Legitimación de las licencias urbanísticas.

Los actos enumerados en el Art.355 de estas NNUU que requieran obras, construcciones o instalaciones requiriendo o no calificación urbanística previa están sujetos a licencia municipal previamente al inicio de su ejecución materia con las condiciones establecidas en el artículo 40 del RSR y el procedimiento y consecuencias establecidos en los artículos 45 a 48, ambos inclusive, del RSR.

Sección 14ª.- Edificios e Instalaciones Existentes En Suelo Rústico

Art.379. (OD) Edificios e instalaciones existentes en Suelo Rústico.

1. Son aquellos que existen con anterioridad a la aprobación del POM.
2. Se dan dos situaciones posibles:
 - a. Edificios o instalaciones en los que se cuenta con datos sobre solicitud de licencias.
 - b. Edificios o instalaciones sobre los que el ayuntamiento no tiene constancia de ningún tipo de solicitud.
3. Sobre la totalidad de los edificios o instalaciones en suelo rustico se pueden dar tres casos:
 - a. Edificios e Instalaciones que no son compatibles con el medio en el que se encuentran.
 - b. Edificios e Instalaciones que no estando legalizados pueden legalizar su situación.
 - c. Edificios e Instalaciones que se encuentran legalizados.
4. Las condiciones para cada uno de estos supuestos serán:
 - a. Edificios e instalaciones que tienen que desaparecer.
 - El objetivo es su desaparición.
 - Con la aprobación del POM, quedan en situación de fuera de ordenación.

- Solo se autorizarán actuaciones encaminadas a garantizar:
 - La seguridad de las personas y los bienes.
 - La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
 - La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
 - La integridad del dominio público.
- No se autorizarán obras de consolidación, ni aquellas que puedan incrementar su valor de expropiación.
- b. Edificios e instalaciones que pueden legalizarse.
 - El objetivo es el mantenimiento del uso y la edificación permitiendo, además de su consolidación, las obras de renovación y ampliación necesarias para el mantenimiento de la actividad, siempre que se mantenga el uso actual o se sustituya por otro permitido.
 - En un plazo máximo de un año desde la aprobación del POM, deberán solicitarse las oportunas licencias o calificaciones, que permitan legalizar la situación de las instalaciones.
- c. Edificios e instalaciones que se encuentran legalizados.
 - Se mantienen la totalidad de las condiciones actuales de la instalación o edificación, quedando obligada a minorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en que se asiente. Para ello se tomarán cuantas medidas procedieran por aplicación de la normativa general, en especial, las de protección ambiental.

TÍTULO VIII.-NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.

Capítulo 1.- Alcance y contenido.

Art.380. Alcance de las obras de urbanización.

1. Las determinaciones de este Capítulo afectan a las siguientes obras:

a. Obras de vialidad.

Incluye en ellas el diseño y características de la red viaria con su explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, encintado y pavimentación de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios e infraestructuras.

b. Suministro de agua.

En el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios y potabilización si fuera necesario.

c. Obras de saneamiento

Comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores, imbornales y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al ámbito urbanístico objeto de urbanización.

d. Suministro de energía eléctrica.

Comprende las redes de alimentación exteriores, centros de transformación, redes de distribución y acometidas, y armarios.

e. Red de alumbrado público

Comprende las redes de alimentación, centros de mando, redes de distribución y luminarias.

f. Suministro de gas

Comprende las redes de alimentación, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

g. Red de telefonía y telecomunicaciones

Comprende las redes de alimentación, incluso arterias, centros y redes de distribución, acometidas y armarios.

h. Arbolado y jardinería

Comprende todo el ajardinamiento, arbolado y elementos arbustivos y elementos de decoración de estos espacios.

i. Mobiliario urbano y señalización

Comprende la totalidad de los elementos urbanos que complementan la urbanización, incluidas todas las señalizaciones.

j. Recogida de basuras

Comprende los elementos de almacenamiento y transporte de basuras, fijas y móviles que tengan por finalidad recoger basuras de residuos domésticos o industriales, y los restos vegetales de los ajardinamientos.

k. Cerramiento de parcelas

Comprende los cerramientos de parcelas cuando no se lleva a cabo simultáneamente el derribo y la edificación.

2. En todo caso, con independencia de la regulación de este Capítulo, todas las obras de urbanización habrán de sujetarse a las determinaciones que contemple el Pliego de Condiciones Técnicas, que en su momento apruebe el Ayuntamiento, el cual, podrá modificar cualquiera de las determinaciones establecidas en estas Normas, y a estos efectos constituirá Norma Complementaria a las mismas.

Art.381. Contenido.

1. En este capítulo se establecen las condiciones técnicas que debe cumplir la ejecución de las obras de urbanización que se prevean y/o exijan en las diferentes ordenaciones de detalle del Plan, por determinación directa o en desarrollo de los planeamientos a que se remite, salvo que expresamente se señale lo contrario en la regulación específica de cada clase de suelo, en las Normas Particulares de cada zona o sector, o en las Normas Generales de Protección del Medio Ambiente, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas. El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponden a todas las obras que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y aquellas que se realicen en Suelo No Urbanizable de Protección o constituyan elementos de redes generales de infraestructuras y redes viarias.
2. En concreto, se aplicará en:
 - a. La red viaria pública en suelo urbano y urbanizable.
 - b. La red de caminos y vías pecuarias en Suelo Rústico.
 - c. El sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
 - d. Los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
 - e. Todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.
3. También serán de aplicación en aquellos viarios o calles interiores o particulares que sean de titularidad privada, pero que sirvan de acceso común a varias edificaciones situadas en el interior de las parcelas o manzanas.

Capítulo 2.- Red viaria.

Art.382. Regulación general de la red viaria.

1. La utilización de las vías públicas que componen la red viaria viene regulado en la ordenanza particular, y su régimen de uso viene complementado por la regulación del Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 116/1998, de 30 de enero, por el que se adaptan a la Ley 5/1997, de 24 de marzo, el Reglamento General de Circulación y el Reglamento de Procedimiento Sancionador en materia de Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.
2. El régimen del Sistema Viario Interurbano que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras y caminos 9/1990 de la Comunidad de Castilla la Mancha en los casos de carreteras autonómicas, y por la Ley de Carreteras 25/1988 para las carreteras estatales, siendo de aplicación las normas de protección.

Art.383. Características y condiciones de diseño y ejecución.

El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario secundario de distribución e interior de acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

- a. Calles con separación de tránsito.

Siempre se proyectarán pendientes transversales del 2% y se aceptará como pendiente longitudinal mínima el 1% para favorecer la recogida de aguas pluviales en sumideros.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado, bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales por las circunstancias que concurran.

En ambos casos el pavimento de aceras será continuo, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio reservado para el peatón, se incorporarán bolardos.

b. Calles de coexistencia.

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón. Estas calles cuando sean de nuevo trazados tendrán una anchura mínima de 6 m entre alineaciones y su pendiente máxima será de un 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos.

- c. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación que los señalados para las sendas peatonales, debiéndose prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.

Las entradas en las áreas de coexistencia, se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

d. Elementos ajardinados o con vegetación.

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural, o cantos rodados.

e. Dotación viaria.

Las aceras, que se establecen según los tipos de sección, se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas.

La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 0,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensiones de anchura o diámetro mínimo de 1m ó 0,70 m para árboles de pequeño porte con rejilla pisable, manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorque comprendida entre 4 y 6,50 m aproximadamente, con el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesaria estética y ordenación regular.

En cada alcorque se colocará un tubo de fibrocemento de diámetro interior 800 mm y de 1 m de largo para evitar enraizamiento en las instalaciones y empujes en acabados de aceras y calzadas.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo, granito, prefabricados, o cantos rodados en todo su perímetro. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de mínimo diámetro 30 mm y una longitud de 1 m, para que facilite el rendimiento de agua de riego.

f. Características de las Sendas para peatones.

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 4 m y su pendiente máxima del 8%.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y continúa en toda su longitud, con un diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% ni inferior al 1% y la pendiente longitudinal deberá ser como máximo, del 8% en tramos rectos y un 6% en tramos curvos. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

El desagüe se realizará mediante red de alcantarillado que conectará a puntos especialmente señalizados por el Organismo de la Cuenca y por los Servicios Técnicos Municipales.

g. Fondos de saco.

No se podrán realizar calles con o sin separación de tránsito que conformen fondos de saco cuya longitud sea superior a 50 m en todas sus dimensiones.

b. Pavimentaciones y acabados

1. Sendas y aceras.

- a. El pavimento de las aceras será antideslizante y, en aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos, se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.
- b. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. y se revestirán mediante baldosas hidráulicas según modelo municipal sobre capa de zahorra de al menos 12 cm. y solera de hormigón HM-20.

2. Calzadas.

- a. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.
- b. La solución constructiva de las sendas y aceras peatonales adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.
- c. Los materiales a utilizar pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:
 - Calidad de aspecto e integración ambiental.
 - Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
 - Reducido coste de mantenimiento.
 - Coloración clara.
- d. Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados, adoquines de granito o similar.
- e. La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de casco antiguo se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.
- f. El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave, por la interposición de bordillos, rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.
- g. El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.
- h. Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.
- i. La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él (en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje), y el carácter urbano de cada trazado.
- j. En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

- k. Las calzadas se realizarán con una subbase de zahorra de 10 cm. de espesor, solera de hormigón HM-20 de 18 cm. de espesor y aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm. de espesor.
- l. Los bordillos que delimitan las aceras con la calzada serán de hormigón bicapa de color gris achaflanado de 20 x 22 cm., debiéndose rebajar en los pasos de peatones.

c. Elementos especiales del viario urbano.

- 1. Pasos de Peatones.
 - a. Los pasos de peatones se deberán situar en zonas donde previsiblemente se produzca el natural deambular de peatones. En las zonas próximas a esquinas se dejará una distancia de, al menos, 6 m alejándose de la misma para permitir la parada de un vehículo sin que intercepte el cruce de las calles.
 - b. Las dimensiones y materiales del paso de peatones estarán en función del ancho de la acera y de la colocación o no de un badén limitador de velocidad coincidiendo con el paso de peatones.
 - c. En cuanto al material a disponer, será de tal textura que sea fácilmente identificable por invidentes. Además deberá ser antideslizante y de gran resistencia a la abrasión.
 - d. Se deberá alcanzar siempre, con el paso de peatones, la altura del nivel de la calzada a atravesar. Por ello, si el paso de peatones dispone de un badén limitador de velocidad que llega a la altura de la acera no hará falta realizar ningún tipo de rebaje. En caso de que exista diferencia de altura entre acera y calzada, se realizarán las limahoyas necesarias para alcanzar la cota de la calzada. Estos rebajes no ocuparán, salvo justificadas excepciones, el ancho total de la acera, para permitir el paso de minusválidos y/o carritos de compra, de niños, etc.
- 2. Vados permanentes.
 - a. Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm, y rampa con un desarrollo no inferior a los 60 cm ni superior a 1 m medido desde el borde exterior del bordillo, dejando la mitad del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado o, al menos 1 m, para permitir el paso de minusválidos y/o coches de niños, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.
- 3. Resaltes en calzadas (Bandas sonoras y elementos de disuasión).
 - a. En las zonas donde consideren necesario los Servicios Técnicos Municipales, de oficio o a petición de los particulares, se dispondrán resaltes del tipo más conveniente en cada caso, para reducir la velocidad de los vehículos rodados, debiendo en cualquier circunstancia diseñarse para respetar el tránsito de los autobuses de piso bajo. Igualmente, se deberá señalizar en ambos sentidos con señalización vertical.
- 4. Plataformas reservadas de transporte público.
 - a. En función del grado de segregación de los tráfico y en las vías principales se definirán, a través del planeamiento, las plataformas reservadas para el transporte público.
- 5. Estacionamientos en las vías públicas.
 - a. Los estacionamientos en vía pública podrán ser en línea, batería o espina. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - Hoja mínima: 2,20 x 4,50
 - Plaza normal: 2,50 x 5
 - Plaza de minusválido: 3,50 x 5
 - Plaza de motos: 1,50 x 3
 - b. Las características de señalización y de accesos a cada área de estacionamiento, se definirán por los Servicios Técnicos Municipales en función del tipo de calle, localización concreta, tráfico que soporta y tipología del estacionamiento para cada proyecto.

6. Carril Bici y de Patinadores.

- a. La red viaria general del municipio deberá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici, y otros carriles para espacios específicos de transportes especiales (ambulancias, bomberos, etc.).
- b. Con el fin de garantizar la seguridad vial se exigirá que los ciclistas no utilicen las carreteras y circulen por los carriles de bicicletas.
- c. Las peculiares características paisajísticas del municipio recomiendan que las zonas laterales de las carreteras por las que discurre el trazado del carril bici se acondicionen con arbustos y vegetación que, además de embellecer el entorno, eviten los vertederos incontrolados.
- d. La calzada debe ser como mínimo de 1 m de anchura para un carril de circulación.
- e. Los trazados de carril-bici podrán complementarse con áreas de servicio que dispongan de zonas de descanso, debidamente acondicionadas, con instalaciones de recreo, ocio y esparcimiento y, en su caso, deportivas y áreas ajardinadas.
- f. Además, podrán tener zona de servicios de botiquín, aseos, bar, área de reparación, etc.
- g. El conjunto de instalaciones deberá estar correctamente iluminado.

7. Reserva de acceso a Bomberos.

- a. Todas las edificaciones y parcelas tendrán en cuenta las condiciones exigidas por la ordenanza de incendios, a los efectos de que puedan acercarse los coches de bomberos a todos los puntos de las edificaciones, con pasos de anchura mínima 4,5 m que soporten la carga de los vehículos de extinción.

8. Reserva espacio para contenedores basura y reciclaje.

- a. Se preverán espacios en vías principales y secundarias para alojar contenedores de basura y reciclaje, delimitando y acotando zonas para tal fin con bordillos y materiales de acabado con terminación adecuado para su limpieza.

d. Características del viario interurbano.

1. Los márgenes de carreteras comarcales están sometidos a las limitaciones y servidumbres de dominio público en una banda de 3 m a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.
2. Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1 m de ancho mínimo.

e. Viario en el Suelo No Urbanizable de Protección.

1. Caminos.
 - a. Los caminos públicos exigen alineaciones, en ambos márgenes, de 8 m medidos desde el eje del mismo.
 - b. Todo tratamiento de pavimentación de caminos deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación de su destino.
 - c. Solo se admite una solución de tratamiento, mediante zahorras compactadas, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

2. Sendas.

- a. Las sendas deberán tener una anchura mínima de 3,50 m y deberán ajustarse en su pavimentación las mismas consideraciones que los caminos.

Capítulo 3.- Red de agua abastecimiento de agua.

Art.384. Regulación general de la red de agua.

1. Las características del suministro de agua, de su red de distribución, incluyendo los depósitos reguladores y del sistema de riego e hidrantes, se efectuará con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Ayuntamiento, o en su caso, el ente gestor, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.
2. La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el ente gestor, en la totalidad del término municipal, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que esté integrada la cuota de depuración.
3. El Ayuntamiento fijará el lugar y condiciones de enganche a las redes generales municipales.

Art.385. Características y condiciones de diseño y ejecución.

a. Condiciones de suministro.

1. La procedencia de agua de suministro domiciliario para su primera implantación, deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).
2. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 100 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
3. En todo caso, no se permitirá realizar pozos para el abastecimiento para consumo humano.
4. En caso de recibir el Ayuntamiento instalaciones con pozos propios se deberá prever la conexión a la red del ente gestor para tiempos de sequía.
5. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
6. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.
7. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

b. Dotaciones mínimas y limitaciones al consumo.

1. Las dotaciones mínimas exigidas son:
 - a. En zonas residenciales 300 lit/hab/día
 - b. En zonas industriales 30 m³/Ha/día
 - c. En zonas verdes 20 m³/Ha/día
2. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm en las tomas y máxima de 6 atm.
3. Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 36 m³ por mes y por vivienda, situada en zonas residenciales unifamiliares, con independencia del suministro utilizado con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.

c. Trazado de la red de distribución de agua.

1. Las redes de distribución de agua se realizarán por las calzadas de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el ente gestor del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

2. La separación media entre generatrices, en centímetros de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal (cm)	Vertical (cm)
Alcantarillado	60	100
Electricidad	30	30

3. En caso de no ser posible dicha separación se tomarán medidas especiales de seguridad con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
4. La red general de agua de toda la urbanización se duplicará y se realizará bajo las dos aceras de la calle. En el caso de que en la acera no hubiese el suficiente espacio debido a otras canalizaciones, la canalización de la red de agua se realizará en el punto más cercano a la acera en ambos lados de la calle.
5. Las dos redes llegarán de forma unitaria a cada arqueta diferenciada de conexiónado incluyendo llave de paso general que se situarán en todos los extremos de las calles.
6. La tubería de la red general será de fundición, con un diámetro mínimo 100 mm., así como las piezas de conexión, permitiéndose polietileno de alta densidad de un diámetro mínimo de 25 mm. y piezas de latón en las acometidas domiciliarias.
7. En la zanja de la canalización el relleno por encima de la tubería será de arena de río, al menos 15 cm. y por encima zahorra Z1 o arena de miga, hasta la capa de hormigón, no permitiéndose relleno con tierras seleccionadas.
8. En las zonas verdes se debe incluir el sistema de riego por goteo. La válvula de corte será de fundición con junta elástica y “T” de fundición, no permitiéndose válvula de esfera.
9. Cada parcela dispondrá de armario unitario debiéndose instalar llaves de esfera antes y después del contador que se instalará por parte del Ayuntamiento una vez contratado el suministro, asimismo en la acera se instalará llave de corte de cuadradillo con su correspondiente arqueta con tapa de fundición.
10. Se realizará las pruebas de presión que deberán ser como mínimo de 10 atm. que serán comprobadas por el Ayuntamiento antes del enterramiento de la red.
11. El recubrimiento mínimo de la tubería en las calzadas, será de un metro desde la generatriz superior y de 60 cm. en el resto de los casos.

d. Armarios y acometidas.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el ente gestor.

e. Redes de riego.

1. Debe prohibirse la conexión a la red de distribución de agua potable de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Se deberá instalar una red de distribución de agua reutilizable para riego de zonas verdes y baldeo de calles, que cumplirá con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
3. Si transitoriamente la red de riego se debe conectar con la red de distribución de agua potable, las redes deberán ser independientes y disponer para cada zona a regar de una única acometida con contador.
4. Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 60 m, el calibre y tipo de boca que fija el ente gestor. En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del ente gestor.

f. Red de Hidrantes.

1. Los hidrantes o bocas de incendios se diferenciarán según se detienen a riego y limpieza o a bomberos, y se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista un hidrante no quedando ningún punto a más de 100 m del hidrante, del calibre y tipo de boca que fija el ente gestor, garantizando una presión mínima de 6 atmósferas.
2. En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o, en su caso, del ente gestor.

g. Depósitos reguladores.

Los depósitos de regulación tendrán una capacidad suficiente para regular, al menos, la dotación media diaria del ámbito que suministren.

h. Ejecución de las obras.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

Capítulo 4.- Diseño y características de las redes de saneamiento, alcantarillado y de la depuración

Art.386. Regulación general de las redes de saneamiento, alcantarillado y depuración.

1. Las parcelas deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que éstas últimas procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas se incorporen a la red de aguas negras del sector.
2. Los vertidos líquidos deberán ajustarse al R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo
3. La depuración de las aguas en el término municipal se efectuará de forma conjunta en los sistemas de depuración que explota el ente gestor.
4. En los casos de edificios aislados o instalaciones industriales se cumplirán además las condiciones que se regulan en estas normas.
5. La red de aguas pluviales diseñada en el Plan de Ordenación Municipal con Ordenaciones Pormenorizadas se debe definir completamente en las siguientes fases de desarrollo, donde se establecerán los puntos exactos de vertido de las aguas pluviales a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de manera que no se comprometa la calidad de éstas. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrán de calcular. Se deberá prever la gestión de las aguas pluviales que provienen de aguas arriba de cada ámbito.
6. Se deberá establecer un sistema abierto de captación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos.
7. El Ayuntamiento fijará el lugar y condiciones de enganche a las redes generales municipales.

Art.387. Características y condiciones de diseño y ejecución.**a. Capacidad de evacuación.**

1. La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.
2. La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 120 litros por segundo y Hectárea.

b. Trazado y características de las redes.

1. Las redes de saneamiento y alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón o PVC, con una sección mínima de 30 cm interior, y una profundidad mínima de 0,60 m por encima de la generatriz superior.
2. Quedan prohibidos los tubos de fibrocemento y de amianto o cemento.
3. Las tuberías de hormigón de diámetro superior o igual a 100 cm estarán armadas.
4. Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando (por las características topográficas) sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.
5. La velocidad máxima del agua será de 5 m/s y la mínima de 0,5 m/s.
6. Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 m.
7. Las pendientes mínimas de los ramales serán suficientes para que las aguas superen las velocidades mínimas.
8. El sistema de alcantarillado serán de carácter separativo para aguas pluviales y residuales, con conexionado diferenciado desde las parcelas hasta las redes de las calles de saneamiento y aguas pluviales.
9. Las tuberías de ambas redes serán de tubería de PVC doble pared con junta elástica., con una sección mínima de 300 mm. de diámetro.
10. Se instalarán arquetas de conexionado con tapa en el interior de las parcelas, con señalización diferenciada: saneamiento (S) y pluviales (P).
11. La profundidad mínima de la red de saneamiento será al menos de 1,85 m. desde la generatriz superior del tubo.
12. La red de aguas pluviales discurrirá paralelamente con la red de saneamiento y a una altura superior a la generatriz del tubo de la de saneamiento.
13. Todas las acometidas, tanto de residuales como pluviales, se conectarán a pozo de registro.

c. Recogida de aguas pluviales.

1. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se llevará a cabo mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.
2. En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 30 cm hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.
3. En todos los casos (independientemente de la naturaleza de los vertidos domésticos o industriales), deberá garantizarse que antes de su conexión a cauce natural se cumpla lo establecido en el R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
4. En los Proyectos de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos.

5. En tramos unitarios de carácter puntual se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y, en cualquier caso, a 50 m en desarrollo de la red. Igualmente, el mínimo de sumideros se incrementará cuando existan pendientes mínimas en calzadas.
6. Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán salvo justificación expresa con una dilución de 10/1 (diez partes de agua lluvia por una de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible, con las restricciones que marque el organismo de la cuenca.

d. Depuraciones de agua.

1. Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. Para la ejecución de las instalaciones depuradoras, deberán presentar el documento de aprobación de la instalación del Ministerio de Fomento u Organismo Autónomo competente, y la oportuna concesión que especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.
3. En los supuestos de edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable de Protección, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff, ni pozos negros y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969 y se aportarán los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales, ajustándose en todo caso a las siguientes condiciones mínimas:
 - a. Estar compuesta de un depósito decantador cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm de diámetro mínimo que, perforando la cubierta del foso, se eleve como mínimo 1 m sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
 - b. Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,50 m.
 - c. Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a 1 m de profundidad como mínimo o a filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m³ por día y m².
 - d. Los puntos de vertido estarán expresamente autorizados por el organismo de la Cuenca y por los Servicios Técnicos Municipales.

Capítulo 5.- Redes de energía eléctrica en media y baja tensión.

Art.388. Regulación general de las redes de energía eléctrica.

1. Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.
2. En relación a los tendidos eléctricos actualmente existentes sobre suelo urbano y urbanizable se deberán tomar las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento de lo especificado en el Decreto 131/1.997, de 16 de octubre, en específico se tendrá en cuenta la obligación de enterrar las líneas existentes en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el suelo urbanizable.
3. A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por Decreto 2619/1986 de 29 de Octubre y demás legislación normativa vigente que sea de aplicación.

Art.389. Características y condiciones de diseño y ejecución.**a. Dotaciones.**

1. Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.
2. El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señalan dichas instrucciones.
3. Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta los niveles de iluminación media que se señalan en el artículo correspondiente del capítulo de Alumbrado público.

b. Centros de transformación.

1. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y se realizarán preferentemente enterrados. En el caso de no ser enterrada, deberá justificarse su absoluta inviabilidad.
2. En el supuesto de ejecución de Centros de Transformación no subterráneos, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Se admitirá la localización de los centros de transformación en el interior de las edificaciones subterráneas, siempre que cuente con un acceso directo desde la vía pública y tenga drenaje directo a la red de alcantarillado.
4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en las urbanizaciones existentes, y los 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.

c. Trazado de las redes.

1. Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, tanto en los espacios públicos como privados, serán subterráneas y, si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos definidos en el Plan de Ordenación, se cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997 de 16 de octubre con el fin de hacerlas subterráneas con los requisitos que han de cumplir según dicho Decreto.
2. Las características de las redes cumplirán las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y serán los siguientes:

a. Red de Alta Tensión.

La separación con los conductores subterráneos de baja tensión será de 30 cm. En los nuevos crecimientos siempre serán subterráneos, en virtud de lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, en el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m del conductor.

b. Redes de Baja Tensión.

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independientes de la red de alumbrado público. Las redes de baja tensión se alimentarán de centros de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W subterráneas.

d. Armarios y Acometidas.

Los armarios y las acometidas se realizarán conforme a las condiciones que señale la compañía suministradora en sus modelos subterráneos. En todo caso se tendrá especial cuidado con las normas de protección de las calles, y que cuenten con un tratamiento externo que armonice con la estética del área urbana donde se ubiquen. Siempre quedará el armario empotrado en vallas o si no existieran éstas, alineado con la acera (quedando libre la totalidad de la acera).

Capítulo 6.- Alumbrado público

Art.390. Regulación general de la red de alumbrado público.

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

Art.391. Características y condiciones de diseño y ejecución.

a. Trazado de redes.

1. La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario y zonas de dominio y uso público.
2. Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, cuando se realice con redes protegidas que se ubiquen en elementos arquitectónicos que sirvan para su protección, cuando se justifique en áreas de edificación consolidada y a juicio de los técnicos municipales, no se planteen problemas técnicos o estéticos.
3. En los demás casos se situarán en las aceras y llevarán protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación, cumpliendo las normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.
4. En los interiores de parcelas también deberán ser subterráneas.
5. El Ayuntamiento fijará el lugar y condiciones de enganche a las redes generales municipales.
6. La red de la canalización subterránea deberá tener una profundidad al menos de 60 cm. debidamente señalizada mediante cinta señalizadora y cumplir con el Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

b. Niveles de iluminación.

1. La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3, y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y elección, su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
2. Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de refracción del pavimento.
3. El tipo de luminaria será de 125 W de vapor de mercurio, en calles locales, peatonales y zonas verdes con farolas tipo “villa” o similar, de al menos 3,5 m. de altura.
4. El tipo de luminaria será de 150 W de vapor de sodio, en calles principales, travesía de carreteras y el tipo de luminaria será de 250 W de vapor de sodio en todos los polígonos industriales, con báculos de 7 m. y 9 m. respectivamente.

c. Soportes.

1. En calles con anchos inferiores a 5,50 m se permitirá la colocación de brazo horizontal mural.
2. En los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará a 30 cm del borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios.
3. Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.
4. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien mediante pica individual o mediante tendido al efecto.

d. Luminarias.

1. Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.
2. Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.
3. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.
4. Se evitará cualquier tipo de luminaria que pueda provocar contaminación lumínica, como por ejemplo las luminarias enfocadas hacia arriba o aquellas que envíen menos del 75% de luminosidad al suelo.

e. Composición y criterios de diseño.

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- a. En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno, atención a la uniformidad longitudinal.

Reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada e iluminación de los elementos de la misma.

- b. En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores; atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- c. Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia: iluminación de elementos relevantes, tales como fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.

En estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Todo el alumbrado dispondrá de reductor de potencia lumínica para ahorro de energía.

f. Centro de mando.

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático, célula y reloj astronómico y, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Capítulo 7.- Redes de telecomunicaciones

Art.392. Regulación general de las redes de telecomunicaciones.

La legislación aplicable para estas redes serán los Reales Decretos, Ley 11/98 y 279/99, la orden municipal de 26 de octubre sobre desarrollo del último Decreto y la Resolución de 12 de enero de 2000 de la Sentencia General de Comunicaciones sobre los facultativos competentes para la elaboración de proyectos de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, Ley 38/1999 de 5 de Noviembre sobre Ordenación de la Edificación, y Real Decreto 1066/2001 de 28 de Septiembre.

Art.393. Características y condiciones de diseño y ejecución.**a. Suministro.**

Se permitirá en las Redes de Telefonía y Telecomunicaciones la prestación de servicio por varios operadores.

b. Características de la red de telefonía.

1. La red de telefonía se realizará con canalización subterránea por acera o aparcamiento, prohibiéndose armarios de pedestal en la vía pública y grapados de cables en fachadas, así como líneas aéreas por el interior de las parcelas.

2. Los armarios de distribución deberán siempre quedar empotrados en vallas o si no existieran éstas, alineadas al acerado dejando el mismo libre en su totalidad.
3. En todo caso, se proyectarán obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.
4. Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.
5. En el plazo no superior de 2 años, el Ayuntamiento deberá aprobar una ordenanza específica, reguladora del Diseño y Características de las Redes de telefonía y telecomunicaciones, que incluirá un apartado específico para la adaptación a esta nueva ordenanza las redes y carreteras instaladas con anterioridad.

c. Normas para la instalación de antenas de telefonía móvil.

1. La colocación de antenas de telefonía móvil exigirá la solicitud de licencia de obras adjuntando un proyecto técnico que contemple las obras a realizar y que justifique estructuralmente la estabilidad de la edificación, en el caso de situarse en edificios, con las nuevas cargas a que estará sometido por la implantación de la antena. Asimismo, se justificará el respeto a la justificación de que respetan la distancia mínima de separación a linderos de la parcela (retranqueos), exigibles a las edificaciones según las ordenanzas urbanísticas municipales de aplicación en la zona cuando se realice sobre el terreno. La posición de la antena respetará la separación mínima exigible sin tener en cuenta la altura de la antena.
2. En el caso de Suelo No Urbanizable de Protección o Urbanizable sin desarrollo, la separación mínima a los linderos de las fincas colindantes será lo establecido en la Normativa Vigente. Las casetas que albergan los equipos para el funcionamiento de la instalación deberán sobresalir un máximo de 1,50 sobre la rasante del terreno.
3. También se solicitará la licencia de actividad calificada con aportación de proyecto correspondiente, adjuntando las Direcciones Facultativas de los Técnicos responsables de la dirección de las obras e instalaciones.
4. Los proyectos estudiarán los impactos medio ambientales, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de camuflaje e integración en el paisaje de las instalaciones.
5. Por último, deberán aportar la autorización del propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se vayan a ubicar, y la autorización expresa por parte del solicitante y administrador del uso de la antena, para que cualquier otro operador futuro pueda utilizar las torres ya existentes.
6. La superficie máxima a ocupar para este fin, será de 25 m², y en todo caso deberán cumplir los retranqueos las parcelas colindantes con una separación mínima igual a la mitad de la altura de antena, a contar el terreno natural hasta el extremo superior de la misma.
7. Una vez concedida la licencia y ejecutada la obra, aportarán los certificados finales de obra e instalación. En aquellas zonas singulares, en que los espacios están protegidos o en puntos con excesivo impacto visual, no se autorizarán.
8. En cualquier caso, quedarán sujetos a la aplicación de la legislación en cada momento, y sus reglamentos y disposiciones de desarrollo.

Capítulo 8.- Redes de gas

Art.394. Regulación general de la red de gas

La red de gas que se proyecte se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

Art.395. Características y condiciones de diseño y ejecución.

1. Los registros de acometido quedarán en arqueta de acera o en armarios empotrados en las vallas de parcela. Nunca se invadirá la acera pública con el mismo.

2. Todas las características y condiciones de la red de gas cumplirán con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

Capítulo 9.- Diseño y características del arbolado y la jardinería

Art.396. Arbolado Urbano.

1. El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 2,50 m, y respetando la anchura mínima obligatoria libre de obstáculos en su itinerario peatonal, que será superior a 1,50 m.
2. Así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización, quedando sujeto a especial cuidado de soluciones de especies de pequeño porte en calles con aceras inferiores a 2,50 m de anchura.
3. En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m³ y la superficie interior del alcorque de 1 m², introduciendo en tubo de fibrocemento de diámetro inferior 800 mm y 1 m de largo, para evitar que las raíces levanten la acera y hacer más difícil el enraizamiento en las construcciones de las instalaciones, ajustados a los diseños señalados en el apartado de la red de viario, debiendo protegerse su superficie con rejilla pisable, así como sus bordes con resaltes y/o bolardos en zonas de especial tratamiento y alta concurrencia de vehículos y/o peatones, y además se situarán en todo caso, en las zonas en contacto con los vehículos, evitando colocar obstáculos en los itinerarios peatonales.
4. Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados.
5. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.
6. La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.
7. Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomiendan olivo, catalpa, morera o libustrum japonicus (bola). Todas las plantaciones deberán tener informe positivo los Servicios Técnicos Municipales.

Art.397. Jardinería.

1. El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios, distinguiéndose:
 - a. El arbolado lineal de calle.
 - b. El arbolado de zonas de estancia.
 - c. El ajardinamiento de zonas verdes.
 - d. El ajardinamiento de parques urbanos.
2. Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevean en el diseño de la ordenación, se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.
3. Para todos los ajardinamientos se proyectarán redes de riego automático y bocas cada 60 m.
4. Las zonas verdes deberán allanarse y rasantearse según las calles que las delimiten, realizándose un rebaje de 35 cm., para posteriormente rellenarse con capa de zahorra compactada unos 10 cm. y el resto hasta los 35 cm. arena de miga entre la que se intercalará a la mitad aproximadamente una malla anti hierbas.
5. En las zonas verdes se debe incluir el sistema de riego por goteo. La válvula de de corte será de fundición con junta elástica y “T” de fundición, no permitiéndose válvula de esfera.

Art.398. Jardines privados.

1. Queda prohibida la plantación intensiva de céspedes de forma indiscriminada, que deberá sustituirse en lo posible por especies con menor avidez de agua, tales como tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riego. Cuando sean necesarias plantaciones por razón de su destino, se recomienda que el suministro de agua sea reciclada proveniente de depuradora.
2. Todos los espacios de parcela sin edificar deberán contar con una plantación de arbolado en cuantía igual o superior a una unidad por cada 50 m², mediante especies bien adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona.

Capítulo 10.- Mobiliario urbano y señalización

Art.399. Diseño y características.**a. Mobiliario urbano.**

1. Los proyectos de urbanización contemplarán el equipamiento necesario de bancos y aparatos de juegos de niños, así como puntos de luz suficientes para su función, y a lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 m.
2. Todo el mobiliario urbano se ajustará al Pliego de Condiciones que redacte el Ayuntamiento para este fin.

b. Señalización.

1. Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal, de tal forma que sea unificada en cuanto a diseño y dimensión, clara y de fácil comprensión y actualizada.
2. Su localización debe ser secuencial, dirigiendo los accesos y contará al menos con señalizaciones en los cruces entre zonas y calles con identificación de cada calle y con la numeración en su caso de cada parcela.
3. También, se colocarán planos indicativos del callejero en los accesos a cada zona, polígono, urbanización o sector.
4. El promotor deberá instalar placas según el modelo municipal con el nombre de calle y números de calle. El nombre de calle y la numeración que debe seguir será fijado por el Ayuntamiento.
5. El promotor deberá asumir el coste de contenedores de residuos orgánicos y los contenedores de recogida selectiva de papel y cartón, vidrio y envases. El número y lugar de ubicación será propuesto por el promotor y aprobado por el Ayuntamiento en relación con la previsión de habitantes de la Unidad de Actuación.
6. El promotor, antes de la recepción de la urbanización, deberá amojonar toda las parcelas que componen la Unidad o Sector, incluidas las zonas verdes y equipamiento.
7. Condiciones específicas en el mobiliario urbano:
 - a. Contenedores.
 - Residuos Orgánicos.
Se establece un mínimo de 2 unidades cada 50 viviendas.
 - Recogida Selectiva.
Papel y cartón. 1 unidad cada 50 viviendas.
Vidrio. 1 unidad cada 50 viviendas.
Envases, latas y brick. 1 unidad cada 50 viviendas.
 - b. Bancos en zonas verdes
Se establece un mínimo de 1 unidad cada 100 m² o fracción, de la superficie calificada como zonas verdes.

c. Papeleras

Se establece un mínimo de 1 unidad cada 100 m² o fracción, de la superficie calificada como zonas verdes.

d. Fuentes en zonas verdes

Se establece un mínimo de 1 unidad cada 1000 m² o fracción, de la superficie calificada como zonas verdes.

e. Zona de juegos (parque de niños) en zonas verdes

Se establece un mínimo de 1 zona de juego con una superficie mínima del 10% debidamente delimitada y acondicionada con una capa final de arena de río, compuesto al menos de balancín, columpio y tobogán cada 1000 m² o fracción, de la superficie calificada como zonas verdes.

f. Paseo peatonal en zona verdes

En la zona verde se establece la obligación de realizar un paseo peatonal de al menos 1,50 m. de ancho, debidamente pavimentado, según el material utilizado en las aceras, con un trazado que contengan la totalidad del mobiliario urbano.

g. Plantación y arbolado de zonas verdes.

El arbolado tendrá una sección mínima de tronco de al menos 8 cm. de diámetro y en un número no inferior a 1 unidad cada 25 m² o fracción, de la superficie calificada como zonas verdes.

Los arbustos se localizarán en hilera en la delimitación de la zona verdes con las aceras que la conforman en un número no inferior 1 unidad cada 0,50 m. lineales.

Capítulo 11.- Recogida de basuras

Art.400. Diseño y características.

1. La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento directamente o a través de Empresas Concesionarias o por las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta, teniendo en cuenta el Pliego de Condiciones que rige la recogida de basuras en el municipio.
2. Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.
3. Los vertederos se ajustarán a las Normas de Protección establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Capítulo 12.- Accesibilidad

Art.401. Regulación general de la accesibilidad.

Las condiciones de accesibilidad se ajustará a las determinaciones exigidas por la Ley 8/1993 de 22 de Junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art.402. Características y condiciones de accesibilidad.

a. Alcance de esta protección.

1. Itinerarios peatonales.

El trazado y diseño de los mismos contemplará la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, grado de inclinación de los desniveles y características de los bordillos.

2. Pavimentos.

Serán antideslizantes y sin resaltes que puedan producir tropiezos a los viandantes. Las rejillas y registros estarán enrasados con el pavimento circundante.

3. Vados.

Tendrán en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado.

4. Pasos de peatones.

Se tendrá en cuenta el desnivel, longitud de recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.

5. Escaleras.

El diseño y trazado de las escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.

6. Rampas.

El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinales y transversales, la anchura libre mínima y el pavimento.

7. Parques, Jardines, plazas y espacios libres públicos.

Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los criterios señalados anteriormente para itinerarios peatonales.

Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y lavabo de las características reseñadas en las especificaciones técnicas.

8. Aparcamientos.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizados para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

9. Señalización.

Las señales de tráfico, semáforo, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

10. Elementos urbanos varios.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal. Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando se constituyan en obstáculos.

11. Protección y señalización de las obras en la vía pública.

Los andamiajes, zanjás o cualquier otro tipo de obras en la vía pública, deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. Las especificaciones técnicas de esta Normativa serán las contenidas en la Ley 8/1.993, de 22 de Junio.

12. Construcción de edificios.

En todos los edificios se cumplirán las normas de supresión de barreras que se regulan a continuación.

b. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Se clasifican las barreras arquitectónicas en:
 - a. BAU: Barreras Arquitectónicas urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público.
 - b. BAE: Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.
 - c. BAT: Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transporte.
 - d. BACS: Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas.
2. A su vez se consideran tres tipos de espacios, instalaciones o servicios, en función de su accesibilidad, para personas en situación de limitación o con movilidad reducida:
 - a. Adaptados.

Son las instalaciones o servicios que cumplen los requisitos fundamentales que garantizan su utilización a las personas con limitación o movilidad reducida.
 - b. Practicables.

Son las que sin ajustarse a todos los requisitos necesarios, no impiden su utilización de forma autónoma.
 - c. Convertibles.

Son las que, mediante modificaciones que no afecten a su configuración esencial, puedan transformarse, como mínimo, en practicables.

En consecuencia, los espacios, instalaciones o servicios que se proyecten o construyan a partir de la fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, deberán reunir la condición de “Adaptados”, según la anterior definición; las ya existentes deberán ser “Convertidas” para que se conviertan en “Practicables”.
 - d. Accesibilidad en los edificios de uso público.

La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados, destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten “adaptados”.

Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

Los edificios comprendidos en esta definición, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Normativa.
 - e. Accesos al interior de las edificaciones.

Al menos uno de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo, el diseño y trazado de escaleras, ascensores y espacios de acceso.
 - f. Aseos.

Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios públicos deberá ser accesible, disponiéndose los elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.

g. Servicios e instalaciones.

En todos aquellos elementos de la construcción de servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los párrafos precedentes, para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como los específicos de diseño en mobiliario.

h. Espacios reservados.

Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas.

Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

La proporción de espacios reservados será del 2% del aforo y estos estarán debidamente señalizados.

i. Accesibilidad en los edificios de uso privado.

La Ley 3/1.990 de 4 de Junio, modifica la Ley 49/1.960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, sobre el régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de Propietarios para la realización de obras de supresión de barreras en edificios de propiedad particular.

Teniendo en cuenta la función social que ha de cumplir la propiedad, el derecho de todas las personas minusválidas disfrutar de una vivienda digna y Artículo 47 y 49 de la Constitución española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha, los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento vigilarán que en los edificios que se pretendan construir en el municipio, a partir de la aprobación de las presentes normas, se tengan en cuenta los siguientes requisitos:

- Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
 - Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios anexos.
 - La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.
3. Los derechos que aquí se reconocen también deben hacerse extensivos a las personas mayores de 70 años, sin que sea necesaria la acreditación de minusvalía.

c. Especificaciones técnicas de las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas.

1. Itinerarios Peatonales.

- a. El ancho libre mínimo será de 1,20 m.
- b. La altura máxima de los bordillos será de 14 cm, debiendo rebajarse a nivel de pavimento en los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles o vías de circulación.
- c. Los desniveles constituidos por un único peldaño deberán ser sustituidos por una rampa que cumpla los requisitos señalados en el artículo 10 de la citada Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha.

2. Pavimentos.

- a. Los pavimentos serán antideslizantes y sin resaltos que puedan producir tropiezos a los viandantes. Cuando haya que instalar rejillas, éstas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas. Los árboles que se sitúen en los itinerarios tendrán cubiertos los alcorques con rejillas u otros elementos enredados en el pavimento.

3. Vados.

- a. Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesan no queden afectados por pendientes longitudinales superiores al 12% o transversales superiores al 2%.

- b. Los destinados a la eliminación de barreras arquitectónicas, además de cumplir con el apartado anterior, se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado cuyas pendientes longitudinal y transversal sean como máximo del 8% y 2% respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 m y el pavimento cumplirá las especificaciones reseñadas respecto al mismo.
4. Paso de Peatones.
- a. Se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el apartado anterior.
 - b. Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará, rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.
 - c. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima de 1,20 m en todo su ancho.
 - d. Los pasos de peatones elevados y subterráneos se construirán complementándose obligatoriamente las escaleras con rampas, ascensores o tapices rodantes.
5. Escaleras.
- a. Las escaleras serán de directriz recta, permitiéndose las de directriz ligeramente curva.
 - b. Se realizarán de forma que tengan una dimensión de huella no inferior a 0,30 m y de tabica no superior a 0,17 m.
 - c. No se permitirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
 - d. Su anchura libre será como mínimo de 1,20 m.
 - e. Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
 - f. Se dotarán de doble pasamanos a ambos lados, en alturas de 0,70 y 0,90 m, cuidando que el grosor y la distancia a la pared de adosamiento, en caso de que exista, permitan un fácil y seguro aislamiento también a las personas con dificultades de manipulación.
 - g. La huella se construirá en material antideslizante, sin resalte sobre la tabica.
 - h. Las escaleras de largo recorrido deberán partirse, introduciendo descansillos intermedios.
 - i. Deberá señalarse con pavimento de textura y color diferentes el inicio y final de la escalera.
6. Rampas.
- a. Las rampas serán de directriz recta o ligeramente curvas.
 - b. Su pendiente longitudinal máxima será de 12% en recorridos iguales o inferiores a 3 m y del 8% en recorridos superiores hasta un límite de 10 m. Si la longitud del tramo es superior se harán distintos tramos en zig zag hasta alcanzar la longitud total. La pendiente máxima transversal será del 2%.
 - c. Por su mayor pendiente respecto a los itinerarios peatonales deberán dotarse de pasamanos, barandillas y antepechos en las condiciones descritas en las anteriores especificaciones sobre escaleras, además de contar con protecciones a ambos lados que sirvan de apoyo y eviten el deslizamiento lateral.
 - d. Su anchura mínima será de 1,20 m.
 - e. El pavimento será antideslizante, debiendo señalarse con diferente textura y color el inicio y final de las mismas.
7. Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.
- a. Los huecos y espacios de acceso, así como los pasos o distribuciones interiores, tendrán las dimensiones señaladas en los artículos precedentes.
 - b. Dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro.

- c. Los aparatos sanitarios, que estarán dotados de elementos auxiliares de sujeción y soportes abatibles a una altura de 0,75 m y con una longitud de 0,50 m, tendrán a su alrededor e inferiormente el espacio necesario libre de todo obstáculo, que permita, en todo caso, la aproximación frontal y su uso.
 - d. En el caso del inodoro deberá, asimismo, permitirse la aproximación lateral, disponiéndose a este efecto de un espacio libre mínimo a ambos lados de 0,70 m.
 - e. Los accesorios del aseo y sus mecanismos eléctricos, cuando los tengas, deberán estar a altura de 0,90 m, así como permitir una fácil manipulación.
 - f. El borde inferior del espejo deberá situarse a una altura superior a 0,80 m.
8. Aparcamientos.
- a. Los aparcamientos públicos reservarán un número de plazas equivalente al 5% de la capacidad total, para personas en situación de movilidad reducida.
 - b. Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y prohibición de aparcar en ellas a personas que no se encuentren en situaciones de movilidad reducida.
 - c. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 5 m por 3,60 m.
9. Señalización.
- a. Se dispondrán en el tercio exterior de la acera siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 0,90 m. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación con la fachada. Se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.
 - b. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m.
 - c. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones.
 - d. En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 0,90 m.
 - e. Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias o de mecanismo alternativo, que sirva de guía a los invidentes cuando se abra el paso a los viandantes.
10. Elementos urbanos varios.
- a. No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, recogidos en el apartado anterior, a alturas inferiores a 2,10 m.
 - b. Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura máxima de 1,20 m y las bocas de contenedores y papeleras a 0,90 m.
 - c. Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones y a una altura de 0,90 m.
 - d. Los caños o grifos de las fuentes bebederos estarán situados a una altura de 0,70 m sin obstáculos o bordes para su acceso y serán fácilmente accionables.
 - e. Se señalarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes y de 1,00 m de ancho todos los elementos del mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.
11. Protección y señalización de las obras en la vía pública.
- a. La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas u obras análogas y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cables o similares.
 - b. Las vallas estarán dotadas de luces rojas que permanecerán encendidas toda la noche.

d. Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios.

1. En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha.
2. En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:
 - a. Accesos.
 - En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 125 m² se deberán cumplir las siguientes condiciones.
 - Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm con suelo antideslizante.
 - Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:
 - Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m y a menos de 50 cm de la puerta.
 - Entrada libre 85 cm con puertas telescópicas.
 - Profundidad mínima 1,40 m.
 - Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.
 - b. Aseos.
 - En cada edificio de más de 500 m² de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones.
 - En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m) y su radio de giro (1,50 m).
 - Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
 - La grifería de los aseos será de cruceta.
 - El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m y se dispondrán con una ligera inclinación.
 - La altura máxima del inodoro será de 50 cm desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm del suelo o en los paramentos verticales.
 - Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
 - En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de 1 cm de ancho.
 - c. Rampas interiores.
 - Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11%.
 - d. Teléfonos.
 - Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.
 - e. Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.
 - Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

f. Aparcamientos.

- En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.
- Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.
- Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

e. Medidas de control.

1. Licencias y autorizaciones municipales.

- a. El cumplimiento de los preceptos de las presentes Normas, será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

2. Contratos administrativos.

- a. Los Pliegos de Condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a las presentes Normas.

3. Control de las condiciones de accesibilidad.

- a. Si en las obras que se realicen se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se incoará expediente de infracción urbanística por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- b. El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas será de obligada instalación en los edificios de uso público.

f. Régimen Sancionador.

1. Infracciones.

- a. Las acciones u omisiones que contravengan estas normas, constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este documento.
- b. Las infracciones tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.
- c. Tienen carácter muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio.
- d. Tienen carácter de grave las infracciones de esta normativa que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio.
- e. Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las Normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento la vivienda los sistemas de comunicación, por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

2. Sanciones.

- a. Se clasifican del siguiente modo:

- Por faltas muy graves: Hasta un máximo de 3.000 €.
- Por faltas graves: Hasta un máximo de 2.000 €.
- Por faltas leves: Hasta un máximo de 1.000 €.

- b. El expediente sancionador será incoado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y sometido a la Alcaldía para su aprobación por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, que decidirá, en definitiva el importe de la sanción.

- c. Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta:
 - La gravedad de la infracción.
 - El coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias.
 - El perjuicio directa o indirectamente causado.
 - La reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los responsables.
- d. En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran con inobservancia de estas Normas, serán responsables, el empresario de las mismas, el técnico-director de las mismas y, subsidiariamente el promotor.

g. Normas supletorias.

1. Las presentes Normas de Protección a la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, se elaboran en cumplimiento de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha.

Capítulo 13.- Condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización.

Art.403. Recepción de las obras.

1. Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones o bien podrán recepcionarse de oficio por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento procederá a la recepción en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.
2. La recepción de las obras se efectuará en todo caso, dejando a salvo las subsanaciones y salvedades que se hagan constar en el acta y que en nada interfieran ni dificulten el uso y funcionamiento de las instalaciones y servicios del ámbito, siempre y cuando no se haya podido, o no se haya considerado conveniente, ejecutarlas con anterioridad a la recepción.
3. La recepción de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado en las Normas Urbanísticas del POM.

b. Periodo de Garantía.

1. Recibidas las obras de urbanización se establece un plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción, para que durante dicho plazo se ejecuten las obras o reparaciones ordenadas por el Ayuntamiento.
2. Durante este periodo de garantía, el promotor conservará y mantendrá las obras e instalaciones a su único y exclusivo cargo y responderá de todos los defectos o vicios que aparezcan en las referidas obras e instalaciones, pero no así la prestación de los servicios que se abonarán en función de su disfrute.

c. Periodo de Responsabilidad.

Será en cualquier caso de aplicación la Ley de Ordenación de la Edificación a los efectos del establecimiento de la responsabilidad decenal.

d. Subsanaciones.

1. La subsanación de las deficiencias que se detecten se ejecutarán por la empresa urbanizadora, bajo la directa responsabilidad del promotor en el plazo que para cada caso se determine en el acta de recepción, o bajo la dirección del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico a que se hace referencia en el apartado siguiente.
2. Transcurrido el período de garantía establecido y previas las oportunas comprobaciones, se suscribirá un último Acta dentro de los siguientes quince días.

3. Si existieran defectos que subsanar, se recogerán en el propio Acta, con otorgamiento de un plazo mínimo e improrrogable por el Ayuntamiento a la Entidad Promotora que no excederá de treinta días.

Art.404. Seguimiento y control de las obras.

a. Seguimiento de las obras.

1. En todas las zanjas de las canalizaciones (agua, saneamiento, pluviales, eléctricas, telefónicas, gas, etc.) se exige al promotor que antes de tapar las tuberías con arena u otros, se supervisará por el personal del Ayuntamiento para comprobar su correcta realización.
2. En todas las zanjas se comprobará la anchura y sección de las diferentes capas que componen el grosor total de la calle y se supervisará por el personal del Ayuntamiento, siempre antes de la solera de hormigón, siendo preciso la realización de las catas que el personal del Ayuntamiento considere oportuno.
3. En el caso de que las obras de zanjeo o las obras de la pavimentación de la calle se terminen y no se haya realizado la previa comprobación por parte del encargado de obras y servicios municipales, el Ayuntamiento podrá exigir al promotor el levantamiento de las zanjas para su comprobación o el levantamiento de la calle sin perjuicio de las posibles penalizaciones por incumplimiento del Convenio o la no recepción de las obras de urbanización.

b. Grupo de seguimiento.

1. La comprobación del cumplimiento y seguimiento de la normativa de recepción se efectuará por un Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, que estará compuesto por los siguientes miembros:
 - a. Representantes del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales.
 - b. Un representante de la empresa urbanizadora.
 - c. Un representante de la Dirección Facultativa de las Obras.
 - d. Un representante de la Entidad Promotora, que se encargará del trabajo burocrático a que diera lugar este grupo.
2. El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario para el correcto seguimiento de las obras.

c. Documentación de las obras.

1. Para formalizar la recepción de las obras será exigible la siguiente documentación:
 - a. Acta de recepción de la obra suscrita con la Entidad Promotora.
 - b. Certificado final de obra emitida por la Dirección Facultativa.
 - c. Documentación de las Compañías Suministradoras, referentes a los servicios de energía eléctrica, agua y telefonía y conformidad de la obra ejecutada.
 - d. Dictámenes de Industria, correspondientes al Alumbrado Público y esquemas unifilares de dicha Red.
 - e. Informe final de control y calidad de la ejecución.
 - f. Proyecto final y definitivo de instalaciones y obras ejecutadas en el ámbito.
 - g. Aportación de ensayos realizados y ficha técnica de materiales empleados.

d. Aavales.

1. El Ayuntamiento mantendrá en su poder los Aavales constituidos para el desarrollo de la actuación hasta el momento de finalizar el periodo de garantía de la ejecución de las obras de Urbanización, en el que se procederá a devolver dichos Aavales.
2. El Ayuntamiento no vendrá obligado a la devolución del Aval o Aavales que constituyan garantía suficiente para la subsanación de los defectos que hubieran sido recogidos, en su caso, en las Actas de Inspección.

Art.405. Modo de actuar en este periodo.

1. El Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico, a partir del Acta de Recepción, será el encargado del seguimiento y vigilancia del cumplimiento de las condiciones que se fijen para garantizar el mantenimiento de la urbanización.
2. En el ejercicio de sus funciones, propondrá a los Servicios Técnicos Municipales las reparaciones que se deben realizar, quién debe ejecutarlas y a qué cargo. Las decisiones de los Servicios Técnicos Municipales del Grupo de Trabajo, serán comunicadas a los interesados por el representante del Promotor.
3. La interpretación, en caso de ser necesario, del funcionamiento del Grupo de Trabajo de Seguimiento y Control Técnico será del Ayuntamiento.

b. Plan de Accesos.

1. Para evitar deterioros graves en la obra de urbanización e instalaciones del ámbito ejecutado, el Ayuntamiento entiende necesario que se limite y controle el libre acceso de personas y vehículos, y para ello en el plazo máximo de quince días desde la recepción provisional, el Grupo de Trabajo determinará un Plan de Accesos que regulará y limitará la entrada de vehículos en el ámbito, a excepción de los que correspondan a los propietarios, promotores de la urbanización o a promotoras de edificación, compañías constructoras y sus trabajadores, y siempre que sean necesarios para la ejecución de las obras de edificación.

c. Servicio de Vigilancia.

1. La Entidad Promotora se obligará a su exclusivo cargo, a contratar un equipo de vigilancia privada, que dentro de sus competencias, tutele las obras de urbanización.
2. La vigilancia del ámbito será de 24 horas diarias, durante 7 días a la semana, con un vehículo si fuese necesario por la dimensión de la actuación y así lo estableciese el Ayuntamiento.
3. El Ayuntamiento facilitará la coordinación y colaboración de la Policía Municipal, única autoridad competente para velar por la seguridad en el municipio, con el Servicio de Vigilancia del ámbito.

d. Vigilancia Urbanística.

La Entidad Promotora colaborará con el Ayuntamiento para facilitar la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones de índole urbanística cuya exigencia es de plena y exclusiva competencia municipal.

e. Seguro de Responsabilidad Civil.

La Entidad Promotora se obliga a suscribir a su exclusivo cargo, un Seguro de Responsabilidad Civil, con una cobertura equivalente a un 10% del presupuesto de ejecución de la obra durante todo el periodo de garantía.

f. Reposición de material deteriorado.

La Entidad Promotora de la Urbanización deberá reponer el material robado o deteriorado (tapas de alcantarilla, señales de tráfico, papeleras,...) durante el periodo de garantía.

g. Limpieza de las calles.

1. La Entidad Promotora de la Urbanización se obliga, a su exclusivo coste a realizar dos limpiezas completas de los viarios del Sector:
 - a. Primera limpieza.
A los 5 meses desde la Recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
 - b. Segunda limpieza.
15 días antes de la fecha de la terminación del periodo de garantía de las obras de urbanización.

2. Asimismo, la Entidad Promotora de la Urbanización se obliga a realizar durante el periodo de garantía, tres limpiezas completas de las zonas ajardinadas del ámbito urbanizado en las fechas que determine el Grupo de Trabajo.

h. Licencias de acometidas.

1. El otorgamiento de las licencias de calas para las acometidas de las instalaciones por las Compañías Suministradoras, será competencia del Ayuntamiento.
2. Será responsabilidad del Promotor de edificación la obtención de las licencias para las acometidas de agua, electricidad, etc., necesarias para su obra, siendo de su cuenta y cargo tanto la obtención de permisos de cala, como la reparación de los daños producidos en calles y aceras y el pago de las Tasas que correspondan.

i. Consumos.

1. Serán de cuenta del Ayuntamiento el pago de los consumos de energía eléctrica del alumbrado público y del agua para riego que resulten precisos para la oportuna conservación y mantenimiento del ámbito urbanizado, de acuerdo a las tarifas que tiene convenidas con las compañías suministradoras.
2. No obstante, se precisa que será de cargo de la Entidad Promotora de la Urbanización el coste correspondiente al compromiso de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los Servicios de alumbrado público hasta la finalización del periodo de garantía, que exige justificar a la Compañía para hacer la contratación del suministro de energía eléctrica.

j. Subrogación de obligaciones.

Los propietarios promotores, o la Entidad Promotora que solicite la Recepción de las obras de urbanización, tienen la obligación de asegurar por escrito que se obligan a subrogar al futuro comprador de sus parcelas la aceptación de esta normativa.

Art.406. Coordinación de las obras de edificación.

a. Generalidades.

Para la mejor coordinación de las obras de edificación que se ejecuten durante el período de garantía, la Entidad Promotora asumirá y se comprometerá a cumplir y hacer cumplir dentro de sus competencias, las siguientes formalidades:

b. Acta de comprobación.

1. La Entidad Promotora y los propietarios o promotores, su Dirección Facultativa y la empresa constructora de la obra de edificación de cada parcela, deberán formalizar, con carácter previo a la iniciación de cualquier obra de edificación, un Acta de Comprobación, redactada por la Entidad Promotora de la edificación.
2. El acta de comprobación, a la que se acompañará una copia de la presente regulación, contendrá como mínimo los siguientes extremos:
 - a. Justificante de prestación del aval a que se hace referencia más adelante.
 - b. Compromiso de la aportación a los gastos, a que se alude más adelante.
 - c. Establecimiento de las sanciones que se determinen como garantía del cumplimiento de las obligaciones que corresponden al promotor y constructor.
3. Esta acta deberá ser firmada por el Promotor de la edificación, por el representante de la Entidad Promotora de la Urbanización, por las Direcciones Facultativas de las obras de urbanización y de edificación, y por la Empresa Constructora que vaya a intervenir en la parcela.

c. Prioridad de las obras de urbanización.

1. La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización y sus instalaciones se considerará prioritaria a la obra de edificación de los Promotores del ámbito, por lo que éstos se atenderán en todo momento a lo que determinen los técnicos y servicios de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y a las decisiones del Grupo de Trabajo.

2. Esta prescripción será especialmente respetada en materia de seguridad.

d. Instrucciones obligatorias.

1. Tanto el Propietario o Promotor de la parcela en la que se efectúe la edificación, como todos los que participen en ella, (empresas constructoras, dirección de obra, operarios, etc.) deberán cumplir cuantas instrucciones verbales o escritas les realicen los técnicos y el servicio de vigilancia de la Entidad Promotora de la Urbanización y del Grupo de Trabajo.
2. Los Promotores de las parcelas edificables deberán hacer constar esta circunstancia en los contratos que suscriban con sus empresas constructoras, facultativos y operarios, a los que deberán tener debidamente informados de las presentes normas y, en especial, sobre las condiciones en las que se autoriza la entrada en el ámbito para la construcción en la parcela, asumiendo la responsabilidad de cualquier acto que se produzca contraviniendo las referidas normas.

e. Sanciones.

1. El incumplimiento por los promotores o sus empresas constructoras, sus empleados y facultativos, de las obligaciones establecidas en las presentes normas, tendrá una sanción de 180 € por cada día que continúe el incumplimiento, a contar desde la fecha en que sea requerido de cumplimiento.
2. Si dicho incumplimiento se agota en un solo acto, el Grupo de Trabajo decidirá la sanción a imponer, teniendo en cuenta los perjuicios causados, y con independencia de su subsanación por el causante.
3. La responsabilidad económica del abono de las sanciones recaerá siempre sobre los miembros de la Entidad Promotora de la Urbanización o sobre los promotores de la edificación, sin perjuicio de su facultad de repercutirlos contra los infractores por ellos contratados.

f. Arreglo de desperfectos.

1. Comprobados por los servicios técnicos municipales o de vigilancia de la Entidad Urbanística Colaboradora que los desperfectos son imputables a un determinado Promotor, se le notificará el plazo máximo para su subsanación.
2. Transcurrido el plazo concedido al promotor, la Entidad Promotora de la Urbanización procederá a la reparación de los desperfectos a cargo del Promotor que los causó, o a su cargo para el caso de no ser identificado el causante de los daños.

g. Prohibiciones de orden general.

1. Queda expresamente prohibida la implantación de grúas, maquinarias, carteles, instalaciones de obra y acopio de materiales, fuera de los límites de las parcelas, en los términos de la Licencia Municipal concedida, con la excepción de los autorizados por el Ayuntamiento por motivos técnicos.
2. Cualquier material, instalación, etc., ubicado fuera de los límites de la parcela, o sin autorización, podrá ser retirado sin previo aviso por la Entidad Promotora de la Urbanización, corriendo todos los gastos de dicha retirada, a cargo del Promotor de la parcela, por aplicación, en su caso, del aval prestado que se regula posteriormente.
3. Los movimientos de tierra de la parcela y la ejecución de los sótanos se realizarán de forma que garanticen la permanencia de los servicios generales, respondiendo el Promotor de todos los daños que ocasione.

h. Aval.

1. El Promotor de la edificación deberá depositar en el momento de la firma del Acta de Comprobación, un aval bancario ante el Ayuntamiento y a su favor por la cantidad de 6,60 €, por cada metro cuadrado de la edificabilidad máxima de las parcelas. (Actualizando estas cantidades anualmente según IPC).
2. Este aval responderá de los perjuicios, manifiestos y acreditados que se ocasionen directamente por el Promotor o las personas y empresas que actúen en la parcela con ocasión de las obras de edificación, en la urbanización, imputables solamente a las empresas edificadoras, y de las sanciones a que hubiere lugar.
3. La entidad avalista deberá atender el pago garantizado por el aval, y así se hará constar en su texto, al primer requerimiento que practique el Ayuntamiento, con renuncia al beneficio de excusión.

4. No obstante, previamente a la exigencia de pago o ejecución del aval, la Entidad Promotora de la Urbanización, por intermedio de su Gerencia, dirigirá comunicación al Promotor de la edificación, requiriéndole el pago que proceda por término de cinco días, comunicación a la que se acompañará, en su caso, informe de la Dirección Facultativa de la obra de urbanización, justificativo de la reclamación cursada.
5. Transcurrido dicho plazo sin haber mediado el pago por el Promotor de la edificación, se podrá proceder por la Entidad Promotora de la Urbanización a requerirlo al Ayuntamiento para que lo reclame a la entidad avalista.
6. Formalizada la finalización del plazo de garantía, el Ayuntamiento devolverá el aval, siempre que el Promotor haya obtenido ya licencia municipal de primera ocupación.

i. Aportación a los gastos.

1. En el momento de la firma del Acta de Comprobación, el Promotor deberá entregar a la Entidad Promotora de la Urbanización la cantidad en Euros que resulte de la aplicación de las siguientes condiciones:
 - a. 9 Céntimos de Euro por metro cuadro edificable de la parcela, actualizados según IPC, según la ficha del Proyecto de Equidistribución por cada uno de los doce meses siguientes a la recepción provisional de las obras.
2. Se hace constar que las bases para determinar dicha cantidad se han obtenido de un cálculo aproximado del importe a que pueden ascender los gastos de inspección y control técnicos, así como las reparaciones y reposiciones de los desperfectos y deterioros que puedan producirse en la urbanización con carácter general y sin responsable directo, por causa de la obra simultánea de edificación, a cuyo pago se aplicará la cantidad resultante, sin que proceda liquidación alguna por la cantidad entregada.
3. En todo caso, si el Promotor de la edificación obtuviera la licencia de primera ocupación antes de transcurrir doce meses, la Entidad Promotora de Urbanización devolverá las cantidades que correspondan a las mensualidades completas que falten por transcurrir.

Capítulo 14.- Condiciones generales de los Proyectos de Urbanización, así como los procedimientos de aprobación de los mismos.

Art.407. Proyectos de urbanización.

Estos proyectos se definen en el Título I de las presentes normas.

Art.408. Redacción y contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.
2. Los proyectos de urbanización cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.
3. Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza específica, regirán las normas siguientes:
 - Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.
 - La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.
 - Deberá incluirse:

- La memoria descriptiva. La cual deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.
 - Planos de proyecto y de detalle. En los cuales deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Asimismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.
 - Mediciones, cuadro de precios y presupuesto.
 - Pliego de condiciones de las obras y servicios.
4. Será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, antes de cualquier trámite administrativo consiguiente a la finalización de las obras.

TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

Capítulo 1.- Ámbito y alcance.

Art.409. Ámbito y alcance de la intervención municipal.

La intervención municipal en las actividades y en los actos de transformación y aprovechamiento del suelo se efectúa respecto a cualquier actuación en la totalidad del término municipal mediante las aprobaciones urbanísticas, el otorgamiento de licencias urbanísticas, las autorizaciones, el deber de comunicación previa, las consultas, las ordenes de ejecución y las inspecciones urbanísticas que realiza el Ayuntamiento.

Capítulo 2.- Contenido del ejercicio de la competencia municipal.

Art.410. Aprobaciones urbanísticas.

1. Se encuentran sometidos a la oportuna aprobación urbanística los planes de ordenación, los proyectos de obras y los proyectos de gestión que se formulen en desarrollo del POM, tales como:
 - a. Planes Parciales.
 - b. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
 - c. Estudios de Detalle.
 - d. Planes Especiales.
 - e. Proyectos de Urbanización.
 - f. Proyectos de Reparcelación.
 - g. Proyectos de Expropiación.
2. Estas aprobaciones se efectuarán en los términos, con las condiciones, a través de los procedimientos y por los órganos que, en cada caso, resulten competentes conforme con lo señalado en la legislación urbanística y local que resulte de pertinente aplicación.

Art.411. Actos sujetos a licencia.

1. Se encuentran sujetos a licencia urbanística los actos establecidos en el artículo 165 de la LOTAU y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística estatal, en su condición de enumeración abierta, es decir, asimismo estarán sujetos a la obtención de previa licencia los actos que en este sentido se determinan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo los establecidos por las legislaciones anteriormente citadas los siguientes:
 - a. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en los proyectos de reparcelación.
 - b. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
 - c. Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
 - d. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
 - e. Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - f. Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - g. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - h. La modificación del uso de las construcciones, edificaciones o 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 cultivo, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
 - j. La extracción de áridos y explotación de canteras.
 - k. La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos
 - l. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - m. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - n. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - o. La instalación de invernaderos.
 - p. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - q. Las instalaciones que afecten al subsuelo.
 - r. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - s. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, y en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - t. Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
 - u. Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
 - v. Las acciones de restauración ambiental de espacios degradados naturales, zonas tras el abandono de actividades, etc.
2. Por otra parte y a tenor de lo establecido en el artículo 165.2 del TRLOTAU, se encuentran sujetos a licencia urbanística 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 titular del dominio público.

Art.412. Información urbanística.

1. De conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de ámbito estatal, “todo administrado tendrá derecho a que la Administración competente le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado”. En este sentido, el Ayuntamiento expedirá, previa solicitud por parte de los interesados, copias de las cédulas urbanísticas de cada parcela con el contenido que a continuación se describe:
 - Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
 - Instrumento de planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de su aprobación.
 - Clase y categoría de suelo.
 - Ámbito urbanístico de que se trate.
 - Aprovechamiento, uso e intensidad atribuida.
 - Sistema de ejecución.
2. A estos efectos, el Ayuntamiento exigirá la presentación, como parte integrante de la documentación de los Proyectos de Reparcelación y Parcelación, las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela resultante.

3. Asimismo, a lo largo de la tramitación del POM, así como en la tramitación de los correspondientes instrumentos de desarrollo y ejecución, el Ayuntamiento garantizará en todo momento, el derecho de información de las entidades representativas de intereses afectados por cada actuación.

Art.413. Derechos de consulta.

Sin perjuicio de la regulación contenida en el artículo 64.7 del TRLOTAU en orden a la consulta al Municipio sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora relativa a los criterios mínimos del contenido urbanístico, diseño urbano, conexiones con las redes exteriores existentes y demás condiciones necesarias para los Programas de Actuación Urbanizadora y a los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los Planes de Ordenación y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación. El POM regula con carácter subsidiario este procedimiento, de tal modo que se establece como condición para realizar la consulta que el contenido de la documentación aportada por los interesados sea equivalente a un Avance de Programa de Actuación Urbanística o de Plan Parcial en su caso, con las previsiones relativas a las conexiones exteriores, fijándose como plazo para la contestación a la referida consulta el de tres meses, que quedará vinculada y condicionada a la existencia previa de la evacuación de informes favorables por todos los organismos con competencias sectoriales, dando derecho, en el caso de ser favorable a la iniciación de los trámites de desarrollo de planeamiento y gestión que el presente POM establece para suelo urbanizable transformable.

Art.414. Ordenes de ejecución.

1. A los efectos de garantizar la obligación de los propietarios regulado en el artículo 19 del RSV, el Ayuntamiento podrá exigir a través de las ordenes de ejecución el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, con la imposición de ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, en los términos que se establece en el artículo 176 del TRLOTAU y los artículos 10 y 11 del RDU, en su calidad de Normativa Supletoria.
2. Así mismo podrá efectuar esta exigencia en los casos de incumplimientos y en la terminación de las obras de urbanización que se regulan en estas Normas.

Art.415. Declaraciones de ruina.

1. El Ayuntamiento podrá declarar la situación de ruina, bien sea legal, bien sea física, en los supuestos previstos en los artículos 139 y 142 del TRLOTAU y a través de los procedimientos establecidos en los citados artículos y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística estatal.
2. No obstante la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas de edificios existentes.

Art.416. Inspección técnica de las actuaciones urbanísticas.

1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 98 del TRLOTAU, el Ayuntamiento, por sí, o de conformidad con la regulación que establezca la Comunidad Autónoma, podrá llevar a efecto la aprobación de la Norma que determine las condiciones con que se deben llevar a efecto las inspecciones periódicas de las características de las obras de urbanización y de la propia edificación existente, a los efectos de garantizar su correcta ejecución de conformidad con los planes, proyectos de obras y acuerdos adoptados así como su seguridad y salubridad.
2. A estos efectos se establecen los siguientes tipos de inspecciones para su regulación específica:

b. Inspección de ejecución de obras de urbanización.

Esta inspección incluirá la comprobación previa por los servicios técnicos municipales de que las obras de ejecución se ejecutan correctamente, de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y en concreto, que todas las redes queden ocultas una vez finalizadas las obras. En este sentido, se atenderá al procedimiento de control que se determina en el presente Plan y por las correspondientes Ordenanzas Municipales que en su caso, se aprueben, así como las comprobaciones de terminación previas a su recepción por parte del Ayuntamiento y los periodos de garantía que se regulan en las presentes Normas.

c. Inspección de ejecución de las medidas preventivas y correctoras contenidas en los Informes Ambientales y Estudios de Impacto Ambiental.

Esta inspección incluirá la comprobación por los servicios técnicos municipales de que se llevan a cabo las especificaciones contenidas en las medidas preventivas y correctoras y en el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, aprobadas por el órgano ambiental correspondiente.

d. Inspección de la ejecución de las obras de edificación.

Esta inspección incluirá la comprobación de replanteo, cimentación, coronación y terminación de obra, o primera ocupación, mediante la expedición de los volantes correspondientes, expedidos con el procedimiento que se determina en las Normas.

e. Inspección de los usos y actividades.

Esta inspección conllevará la comprobación de todas las medidas correctoras que sean impuestas para desarrollar una actividad y la pertinente comprobación con carácter previo a su funcionamiento.

f. Inspección técnica del patrimonio edificado.

Alcanzará a la inspección necesaria para mantener los edificios construidos con la debida calidad, seguridad y salubridad, en atención a lo establecido en el artículo 138 LOTAU.

Capítulo 3.- Régimen general de las licencias urbanísticas.

Art.417. Procedimiento.

1. El procedimiento a seguir para el otorgamiento de licencias será el establecido en los artículos 160 y ss. del TRLOTAU; en la Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones; en el Reglamento de Disciplina estatal; en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955, en la normativa sectorial de aplicación, así como en las Ordenanzas municipales, que en su caso, se aprueben.
2. La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo:
 - Los requisitos generales establecidos en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales
 - Las ordenanzas fiscales municipales
 - Las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.
3. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas. En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.
4. En cualquier caso, toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Art.418. Autorizaciones previas.

1. Cuando se presenten solicitudes en las que resulten preceptivas otras autorizaciones por parte de órganos administrativos con competencias en la materia y, en cualquier caso, en los supuestos regulados en los artículos 161.2 c), 56 y 64.1 del TRLOTAU, no se concederán las licencias urbanísticas en tanto en cuanto no se aporten dichas autorizaciones, expedidas en los plazos y con las condiciones reguladas específicamente y ajustadas a las determinaciones del POM, sus Normas Urbanísticas, así como a los planes de desarrollo y ordenanzas que se aprueben en su día.
2. Así mismo, deberá acompañarse a la solicitud de licencia, en su caso, la concesión o concesiones administrativas correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización del dominio público del que sea titular una Administración distinta.
3. Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.

Art.419. Competencia.

La competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas así como el control de legalidad de los actos y actividades sometidos a dichas licencias corresponde al Ayuntamiento en virtud de lo establecido en el artículo 160 del TRLOTAU y en concreto, al órgano determinado por la Ley de Bases de Régimen Local. Todo ello, sin perjuicio de las competencias reguladas en la Sección 2ª, del Capítulo II, del Título IV del TRLOTAU, en relación al Régimen del Suelo Rústico.

Art.420. Caducidad y plazos.

1. Las licencias de obra ostentarán una vigencia temporal, es decir, se otorgarán con el establecimiento de un plazo para su inicio, un plazo máximo para su ejecución, para la interrupción de las obras de ejecución, así como un plazo máximo para su finalización.
2. En cualquier caso, de manera subsidiaria regirán los plazos establecidos en el artículo 167 del TRLOTAU a efectos de la declaración de caducidad de las licencias y que son los que a continuación se describen:
 - Tres meses a contar desde la notificación de su otorgamiento sin que se hayan iniciado las obras.
 - Suspensión de las obras por un plazo superior a un mes, o si se acumula más del 20% del tiempo total previsto para su ejecución. Se entenderá que la obra se encuentra paralizada, siempre y cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase para ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, en base al presupuesto de ejecución material.
 - En el supuesto de que el proyecto no contenga plazo para la finalización de las obras, será de aplicación el plazo de 15 meses a contar desde la notificación de la concesión de licencia.
3. Con carácter previo al vencimiento del plazo máximo establecido para la finalización de las obras, el propietario podrá solicitar, por una sola vez, la ampliación de los plazos hasta un máximo de 12 meses y sin someter dicho trámite a liquidación de tasas alguna.
4. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá declarar la caducidad de la licencia, siempre y cuando se deba a motivos imputables al interesado. La caducidad no podrá operar de modo automático sino mediante un acto formal declarativo de la misma, previa audiencia del interesado.
5. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de las licencias caducadas siempre y cuando se aporte presupuesto actualizado de las unidades de obra que falten por ejecutar y dando lugar a la liquidación de tasas correspondiente a la tramitación por concesión de licencia.
6. En cuanto a las licencias de obra mayor, podrá solicitarse la concesión de licencias parciales, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 167 y 168 del TRLOTAU.

Art.421. Ordenanza reguladora de tasas e impuestos.

A los efectos de aplicación de las tasas por concesión de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal que se apruebe en el periodo correspondiente, sin perjuicio de los cambios que el Ayuntamiento pueda introducir en aplicación de sus competencias y de lo regulado en el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Capítulo 4.- Tipos de licencias y condiciones exigibles para su concesión.

Art.422. Tipos de licencias.

Los tipos de licencia son los que a continuación se relacionan:

- Licencia de segregación, parcelación o agrupación.
- Licencia de obras de urbanización.
- Licencia de obra mayor.
- Licencia de obra menor.

- Licencia de actividad.
- Licencia de 1ª Ocupación.
- Licencia de apertura o funcionamiento.

Art.423. Condición previa. Alineación oficial.

1. La alineación oficial se deberá solicitar con carácter previo a la solicitud del otorgamiento de licencias de edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.
2. La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.
3. La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde, salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual exigirá al solicitante el preceptivo Estudio de Detalle del ámbito que corresponde.
4. Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de con carácter previo a la concesión de licencia de edificación en las áreas de actuación directa que tengan el carácter de suelos finalistas.
5. En el suelo clasificado como Urbanizable o Urbano No Consolidado, dentro de las Actuaciones Aisladas, Unidades de Actuación o Sectores que se delimiten a través de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, por parte de los Servicios Técnicos, será necesario comprobar que las alineaciones y parcelas objeto de las solicitudes de edificación, se adecuan a las parcelaciones aprobadas, exigiendo en estos expedientes al solicitante, la incorporación del documento de cédula urbanística o plano de parcelación que acredite y justifique la alineación existente, plano que deberá realizar y suscribir el técnico competente con el detalle que se ha señalado en el párrafo segundo de este apartado.

Art.424. Licencias de segregación, parcelación y agrupación.

a. Procedimiento general en suelo urbano.

Para la concesión de este tipo de licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Reparcelación con planos a escala mínima 1/500 sobre base topográfica, con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejarán las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

b. Procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de parcelación en Suelo Rústico.

1. Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal de parcelación rústica se realizará una solicitud única. Dicha solicitud se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acompañado del informe de la Corporación municipal. La existencia de informe desfavorable por parte del Ayuntamiento no interrumpirá la tramitación del expediente, debiendo en todo caso, remitirse a la citada Consejería para su examen ante la Comisión de Urbanismo de Castilla-La Mancha.
2. Resulta aplicable, en cualquier caso, las determinaciones previstas para las distintas categorías de Suelo Rústico, en la Sección 2ª, del Capítulo II, del Título IV del TRLOTAU.

c. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por triplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación, división o segregación rústica será la siguiente:

- Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija el Reglamento de Disciplina Urbanística, determinaciones específicas de las presentes Normas Urbanísticas, así como las legislaciones sectoriales aplicables, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales y servidumbres.
 - Fincas resultantes de la segregación, describiendo, como mínimo, la superficie y servidumbres de cada una de ellas.
 - De existir, se describirán así mismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano a escala 1/10.000 de Categorías de Suelo Rústico del POM.
- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1/5.000. El Plano del Catastro Parcelario del municipio deberá aportarse como documentación adicional.
- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, o la de Agricultura, podrán solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de la superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos, o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente. En el caso de tratarse de suelo de regadío, podrá solicitarse del particular interesado la justificación del cumplimiento de los requisitos del Decreto 65/1989 de la Consejería de Agricultura de la Comunidad de Castilla-La Mancha.
- Certificación registral de dominio y cargas de la finca.

Art.425. Licencias de obra mayor.**a. Edificaciones en suelo urbano.**

1. La concesión de licencias de edificación de obra mayor exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, acompañado de las hojas de dirección de obra de los técnicos competentes, y con los planos y prescripciones necesarias para comprobar su adecuación a la normativa aplicable y en concreto, a las Normas Particulares de zona específicas que afectan a la parcela.
2. Se encontrarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - La parcela correspondiente deberá reunir las condiciones que señalan las Normas Urbanísticas del POM.
 - Aportar el Certificado de cabida y el Estudio Geotécnico.
 - Proyecto de Telecomunicaciones para edificaciones en régimen de división horizontal.
 - Formalización de los compromisos pertinentes en los supuestos de los artículos 51, 56, 63 y 64 del TRLOTAU.

- En los supuestos de solicitud de licencia de edificación para su ejecución de manera simultánea a la ejecución de las obras de urbanización, será necesario acreditar la constitución de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste completo de ejecución de las obras de urbanización que falten por completar y se adquiere el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, así como la obligación de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador, en su caso.
- Estarán debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales, con el justificante de haber efectuado los pagos de las acometidas correspondientes a las Compañías Suministradoras.
- Se habrá realizado la equidistribución del suelo, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- Existirá previa licencia de parcelación y definida la alineación oficial de terrenos y zonas cuando sea exigible por las Normas Urbanísticas del POM o por las Ordenanzas Municipales.
- Los Proyectos contemplarán el acondicionamiento y jardinería de las parcelas.
- Se exigirá al solicitante, como garantía de la correcta ejecución y conservación de los espacios públicos, un depósito o aval por un importe del 2% del presupuesto de edificación.

Será de aplicación en los ámbitos consolidados en los que es de obligado cumplimiento la ejecución de las aceras por cuenta del propietario.

En situación asimilable a la anterior se encuentran las zonas de casco antiguo y ensanches consolidados actualmente.

- En los ámbitos con Plan Parcial aprobado, ejecutadas las aceras, se exigirá, en concepto de garantía para la correcta y completa reposición de las obras de infraestructura y servicios generales de las vías públicas, la constitución de depósito o aval por cuantía equivalente a la siguiente fórmula:

$$VA = A \times B \times 60,00 \text{ €}$$

Siendo: VA: cuantía aval.

A: metros lineales de parcela que afectan al viario.

B: ancho acera.

El importe anteriormente citado es de aplicación a fecha de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas, debiéndose actualizar convenientemente de forma anual.

- Se deberán aportar fotografías del estado actual de la edificación existente cuando se trate de ampliaciones o reformas, con un reportaje que incluya fachadas, exteriores e interiores y visualización exterior de la parcela o fotografía de la parcela cuando no esté edificada.
- Los proyectos deberán aportar plano topográfico de las parcelas a escala mínima 1/500 con curvas de 0,50 m de separación, acotados con las rasantes actuales y las referencias a calles y parcelas colindantes, a los efectos de comprobaciones de alturas, siendo responsabilidad del técnico que suscriba el proyecto la veracidad de los datos que aporte.
- En los casos de colocación de antenas en cubierta, se deberá justificar estructuralmente la estabilidad del edificio mediante el Proyecto de Telecomunicaciones y adjuntar un estudio del impacto visual para que queden integradas en el entorno.
- Siempre que sea posible, se deberá presentar la documentación en soporte magnético, además de en la forma tradicional, para proceder a su tramitación.
- Proyectos de Seguridad.

- Para la tramitación de los expedientes, se aportará la siguiente documentación:
 - Solicitud de licencia.
 - Proyecto Técnico suscrito por técnico competente visado por el correspondiente Colegio Oficial. El número de ejemplares será el necesario para recabar de las administraciones afectadas los informes previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la Legislación sectorial aplicable.
 - Hojas de Dirección Facultativa de los técnicos responsables de grado superior y medio (Arquitecto Técnico o Aparejador).
 - Impreso Estadístico MOD.EV.1 cumplimentado por la Dirección Facultativa.
 - El Proyecto Técnico contendrá como mínimo la siguiente documentación:
 - Memoria Justificativa del cumplimiento de la Normativa Urbanística de Aplicación.
 - Detalles constructivos.
 - Fichas justificativas del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, así como de la normativa sectorial aplicable a las obras de construcción (estructuras, aislamiento térmico, acústico, sismorresistente, protección contra el fuego, etc.).
 - Planos de situación y emplazamiento, cotas y distribución, alzados y secciones contractivas.
 - Estudio Básico de Seguridad y Salud.
 - Medición y Presupuesto.
 - Cédula urbanística o plano de parcelación que acredite y justifique la alineación existente.

b. Edificaciones y obras en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección.

i. Tramitación de licencias y calificaciones urbanísticas.

1. Licencia municipal.

Todos los actos enumerados en el artículo 54.1 del TRLOTAU que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección precisarán para su legitimación, de licencia urbanística.

2. Calificación Urbanística.

Además, resulta preceptiva la obtención de calificación urbanística, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal en los siguientes supuestos:

- Suelo Rústico de Reserva: Los actos previstos en el artículo 54.1.3º del TRLOTAU.
 - Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección: Los actos previstos en el artículo 54.1 de la LOTAU a excepción de los enumerados en el artículo 54.1.1º a) y 54.1.2º del TRLOTAU.
3. El órgano competente para el otorgamiento de la calificación urbanística será bien el Ayuntamiento, bien la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo en función de lo establecido en el artículo 64.4 del TRLOTAU y siguiendo el procedimiento que a continuación se describe:
- Competencia municipal.
- Su pronunciamiento se efectuará por parte del Ayuntamiento en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución de esta última.

La notificación de la resolución se efectuará en el plazo máximo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud en forma, salvo que el supuesto requiera de la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, en cuyo caso, el plazo podrá ser prorrogado por Decreto del Consejo de Gobierno, conforme a lo establecido en el artículo 166.4 del TRLOTAU. El informe desfavorable municipal interrumpirá la tramitación del expediente.

- Competencia de la Consejería.

La solicitud se efectuará ante el Ayuntamiento, que lo someterá a trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días. A continuación remitirá el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible conforme al artículo 63 del TRLOTAU a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El cualquier caso, el sentido del silencio será negativo.

ii. Exigencias generales.

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley, así como de las específicas de las presentes Normas Urbanísticas, comprensiva de los siguientes extremos:
 - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la zona.
 - Descripción de la finca que aporte información sobre propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.
 - Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a la escala mínima 1/2000.
2. Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
3. Las autorizaciones exigidas por la legislación de aplicación, así como las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la utilización del dominio público del que sea titular Administración distinta.
4. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramiento, cubiertas, carpintería y/o cualquier elemento exterior.
5. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y vertido, y suministro de energía eléctrica, salvo cuando las características de instalación lo hagan necesario.
6. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.
7. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del Suelo del presente Plan a escala 1/10.000.
8. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a escala adecuada, nunca inferior a la de 1/5.000.
9. El del Catastro Parcelario del municipio se aportará asimismo como documentación complementaria.
10. Certificación registral de dominio y cargas de la finca en la que conste propietario, superficie y linderos.

iii. Exigencias particulares.

1. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos vertidos.
2. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que esté vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población según el artículo 54 12º e) y artículo 54.4 del TRLOTAU.
3. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a una distancia igual o inferior a 60 m al borde del área de dominio público, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.
4. En los casos de antenas, deberán cumplir los retranqueos a linderos de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
5. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la finca, si esta fuera de nueva ejecución, relativa además a la viabilidad económica de la misma, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
6. Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de licencia de obras.
7. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual sin cumplir este requisito por causa imputable al particular interesado, se considerará caducada la autorización previa.
8. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones contenidas en el otorgamiento de la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

iv. Expedientes que no requieren calificación urbanística.

1. Conforme con las determinaciones del artículo 54.1.2º del TRLOTAU, no requieren calificación urbanística las siguientes actuaciones edificatorias en suelo rústico:
 - Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
 - Los vallados y cerramientos de parcelas.
 - La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los dos siguientes supuestos.
 - Las edificaciones adscritas al Sector Primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 m de altura total.
 - La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, y no pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones a servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. En el caso de uso agrícola del terreno, se puede conceder licencia de edificación en Suelo No Urbanizable por parte de este Ayuntamiento destinada a edificación auxiliar de apoyo a la explotación agrícola, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:
 - La edificación no podrá tener más de 6 m de altura a cumbrera.
 - La edificación no podrá tener más de 4 m de alero.
 - Los retranqueos a linderos serán, al menos, iguales o superiores a la altura de la edificación.
 - No podrá realizarse ninguna intervención que desfigure la armonía del paisaje con elementos disonantes, debiéndose justificar que no produce el impacto negativo por su volumen o coloración, respecto a las áreas urbanas colindantes.
 - Las cubiertas serán de teja roja o vieja, o de chapa o elementos similares rojo o verde para naves o almacenes.
 - Las fachadas serán de piedra o enfoscadas al menos en sus 2/3 partes.
 - Se obligará a tapar con arbolado perenne las edificaciones, condición que deberá cumplirse antes de dar de alta en el catastro de rústica la edificación correspondiente.
 - La parcela mínima será de 20.000 m².
 - La ocupación máxima del 20%.
 - En todo caso en relación a estas determinaciones prevalecerán las condiciones establecidas por la orden 21/3/2003 de la Consejería de Obras Públicas por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su caso la orden, legislación o decreto que las sustituya.

Art.426. Licencias de obra menor.

1. Estas licencias de obra menor se referirán a los tipos de obras que se describen en el Art.410:
 - Que no afecten a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, tales como cimentaciones y estructuras.
 - Que no afectan globalmente a las instalaciones fundamentales de las edificaciones tales como climatizaciones, seguridad, etc., salvo cuando se trate de edificios unifamiliares.
 - Que no tengan incidencia sustancial en la composición de fachadas o aspecto externo de las parcelas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
 - Que por su escasa entidad, tal y como se relaciona en las descripciones de obras posibles del Art.425 no sea preciso un proyecto completo firmado por técnico.
 - Aquellas obras que por su globalidad sean necesarias para el desarrollo de una actividad.
2. Para su concesión deberá acompañarse a la instancia la siguiente documentación, además de lo previsto en el TRLOTAU:
 - Proyecto o memoria descriptiva según el programa de necesidades.
 - Plano de situación de la obra.
 - Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela).
 - Cuando se trate de las obras de elementos o instalaciones que ocupen menos volumen, deberán presentarse planta, sección y alzados de la obra pretendida, acotada, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas respecto a lo proyectado.
 - Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 - Presupuesto real de la obra.
 - Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.

- Fotografía del estado actual del inmueble en todas sus fachadas y de la parcela interior y desde el exterior.
- 3. En todos los casos en que la modificación, reforma o reparación o la realización de obras de carácter menor pudiera comprometer directa o indirectamente la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra de instalación a realizar, suscrito por técnico competente.

Art.427. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a licencia previa las actividades, con o sin instalación, que se implanten o desarrollen en el término municipal, así como las ampliaciones, o modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas.
2. Se exigirá licencia de instalación de actividad de forma simultánea a la licencia de obras, ya sea Mayor o licencia Menor, a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción, por modificación o ampliación del uso, según los supuestos de este apartado.
3. A este respecto, la tramitación de ambas licencias será conjunta y por tanto, la solicitud por parte de los promotores será simultánea.
4. Siempre que sea posible, se deberá tramitar conjuntamente con la de obra, para evitar disfunciones entre ambas.
5. Las actividades e instalaciones se clasifican en:

- Actividades públicas o privadas que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

Se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental las actividades enumeradas en los Anexos Primero, Segundo y Tercero de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha y del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Evaluación del Impacto Ambiental y sus correcciones de errores (BOCM nº 20, 17/02/03) y las sujetas al RAMINP.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad se sujeta al procedimiento establecido en el Título II de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de la Comunidad de Castilla-La Mancha y el contenido del mismo se sujetará a lo establecido en los artículos 16 y siguientes del citado texto legislativo.

- Actividades inocuas.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad no incluida en ninguno de los Anexos de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Castilla-La Mancha, se realizará mediante la presentación en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentada.
- Proyecto Técnico de las instalaciones y medidas correctoras, de seguridad y salubridad aplicables en cada caso, visado por el correspondiente Colegio profesional y acompañado de Hoja de Dirección Facultativa.
- Acreditación de la Propiedad del local o del contrato de arrendamiento o cesión del mismo.
- Planos o croquis a escala de la distribución del local con indicación de mobiliario, elementos industriales, aparatos de aire acondicionado, etc.
- Escritura de constitución de Sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil, si fuera el caso.
- Alta en el I.A.E. correspondiente.
- Fotocopia del contrato de mantenimiento de Protección contra Incendios.
- Características Técnicas de los Aparatos de Climatización, si lo tuviera.

- Autorización sanitaria previa (farmacias, clínicas, consultorios, etc.) si procede, o de la legislación sectorial sujeta a la actividad a la que se refiera la actividad.
 - Alta del local en el catastro.
 - Fotografía del exterior antes y después.
6. La concesión de estas licencias quedará condicionada al cumplimiento de los requisitos que se exigen para las Licencias de 1ª Ocupación, trámites establecidos en la legislación sectorial que resulte de aplicación y en todo caso, a lo establecido en el TRLOTAU.

Art.428. Cambio de titularidad.

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación en un plazo máximo de 20 días a contar desde la fecha de efectividad de la transmisión de los siguientes documentos:
 - Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión “inter vivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble o local.
 - Fotocopia de la licencia en vigor.
2. En el caso de hostelería, restauración y comercio de alimentación:
 - Acta de los Servicios de Salud Pública.
 - Alta en el IAE.
 - Si transcurren más de 6 meses durante los cuales el establecimiento permaneciese cerrado deberá solicitarse certificado técnico visado acreditativo de cumplimiento de la normativa vigente.

Art.429. Licencia definitiva de ocupación.

1. Una vez terminadas las obras de nueva edificación y previamente a la ocupación de cualquier edificio o con carácter previo al cambio de uso de la licencia concedida, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo cual deberá aportarse la siguiente documentación:
 - Fotocopia del D.N.I. del promotor o N.I.F. de la sociedad, en su caso.
 - Declaración de alta del edificio en Hacienda. Actual impreso nº 902 de la Hacienda Pública.
 - Fotografías de todas las fachadas de la edificación y vistas desde el exterior de la parcela.
 - Planos de final de obra.
 - Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones o desviaciones de alza.
 - Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.
 - Boletines de inspección de las Compañías Suministradoras de los servicios del edificio, además de ascensor y mantenimiento.
 - Calderas comunitarias RITE.
 - Libro de edificación del edificio.
2. La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

Art.430. Licencia de funcionamiento o apertura.

1. Con carácter previo a la apertura o puesta en marcha de los edificios y locales destinados a usos no residenciales o de las instalaciones sujetas a licencia de actividad, el titular de la misma deberá solicitar licencia de funcionamiento al Ayuntamiento.

2. La licencia de funcionamiento tiene por objeto constatar que las obras e instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones de las licencias de instalación de actividades u otras actuaciones urbanísticas, en su caso y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas ambientales y de seguridad de su destino específico.
3. No precisarán licencias de funcionamiento las instalaciones generales de los edificios de uso cualificado residencial, con independencia de las comprobaciones municipales que se estimen, en orden a constatar la adopción de las medidas correctoras que hayan sido impuestas en la correspondiente licencia de obras e instalaciones.
4. La licencia de funcionamiento o puesta en marcha se solicitará por parte de los titulares de las licencias de instalación de actividades, con carácter previo al ejercicio de las mismas o a su puesta en marcha, mediante la presentación de la siguiente documentación:
 - Si se han realizado obras, la licencia de funcionamiento y apertura se solicitará de manera simultánea a la solicitud de primera ocupación, acompañada del certificado final de obra firmado por el técnico competente.
 - La licencia de funcionamiento y apertura se acompañará de los siguientes documentos:
 - Impreso normalizado de solicitud debidamente cumplimentado.
 - Certificado del técnico competente donde se haga constar que todas las instalaciones de la actividad se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la normativa que le sea de aplicación.
 - Plan de revisiones periódicas a realizar por la entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios, ajustado a lo exigido en las condiciones de mantenimiento y uso por la normativa específica de aplicación.
 - Plan de Autoprotección o Emergencia en los términos exigidos por la normativa vigente.
 - Planos Finales de instalaciones y medidas correctoras adoptadas.
 - Presupuesto corregido en función de la obra realizada.
 - Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación).
 - I.A.E.
5. Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente que la instalación se ajusta al estudio técnico y, asimismo, se comprobará la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

Art.431. Situaciones preexistentes.

1. Cuando la adopción de medidas correctoras, de actividades que hayan solicitado la licencia de instalación y funcionamiento, con anterioridad a la entrada en vigor de este POM, no sean técnicamente posibles, o su coste sea demasiado gravoso para el ejercicio de la actividad, el interesado deberá presentar un proyecto por técnico competente y visado en el que se propongan medidas alternativas con el fin de obtener la licencia de funcionamiento definitiva.
2. La Administración Municipal podrá, en casos excepcionales justificados por interés público o en razón de manifiesta peligrosidad, disponer la aplicación de medidas correctoras distintas de las técnicamente establecidas, siempre que sean viables, adecuadas y ajustadas a normativa y uso.
3. Aquellas plazas de garaje-aparcamiento que aún cumpliendo las medidas mínimas en cuanto a dimensiones y accesibilidad no permitan por las condiciones y características de su situación el uso o aprovechamiento de la misma podrán ser anuladas y en consecuencia excluidas de la concesión de la licencia definitiva de funcionamiento.
4. Los garajes-aparcamientos que por ser imposible técnicamente no puedan adoptar las condiciones establecidas para los accesos, deberán presentar un proyecto por técnico competente y visado, en el que se reflejen soluciones alternativas y viables, que debidamente justificadas permitan el acceso a la actividad para el uso y aprovechamiento que le es propio.

Capítulo 5.- Tipos de obras en la edificación.

Art.432. Obras de demolición.

Son aquellas que se realizan con el objeto de hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

Art.433. Obras en los edificios preexistentes.

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir, respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración general de plantas.
2. Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:
 - Obras de restauración, que tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original. Se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
 - Obras de conservación, que son aquellas cuya finalidad es la de mantener un edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
 - Obras de consolidación, que son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
 - Obras de rehabilitación, que son consideradas como todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
 - Obras de acondicionamiento, que son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad mediante la introducción de nuevas instalaciones.
 - Obras de reestructuración, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
 - Obras exteriores, que son aquellas que afectan de forma puntual o limitada a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
 - Obras de reconfiguración, que son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio, lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones con el objeto de eliminar impactos negativos existentes.

Art.434. Obras de nueva edificación.

Comprende las siguientes obras:

- Obras de sustitución, que son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- Obras de nueva planta, que son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación, tanto si la edificación se realiza de forma tradicional como si se trata de elementos prefabricados.
- Obras de ampliación, que son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

Art.435. Obras especiales.

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- Obras de reconstrucción, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- Obras de recuperación tipológica, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

Capítulo 6.- Alcance y características en las obras menores.

Art.436. Obras menores de urbanización.

- Movimientos de tierras superficiales en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que además no alteren, en más de 1 m, las cotas naturales del terreno.
- Desbroces de calles, caminos y parcelas que no afecten a elementos arbolados o vegetales de interés y que no supongan alteraciones topográficas, ni en sus límites, ni en sus rasantes y que asimismo no supongan una incidencia visual y problemas de escorrentía a las fincas colindantes.
- Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- Acometidas a parcelas de los diferentes servicios.
- Mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras que no afecten a su seguridad, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Construcción y reparación de vados en las aceras.
- Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana y con las autorizaciones de los colindantes, cuando pueda afectar a la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante.
- Pavimentaciones de calles interiores o particulares.
- Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental.
- Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien se exigirá la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.
- Canalizaciones de instalaciones, gas, agua, telefonía, etc.

Art.437. Obras menores de instalaciones singulares.

- Kioscos, cuando su superficie sea inferior a 15 m y tengan características de edificación desmontable.
- Carpas, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a 15 días, con dirección facultativa.
- Colocación de casetas prefabricadas de publicidad y venta, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, no superen una superficie de 150 m² y se justifique su adecuación medioambiental. El tiempo de la instalación nunca será mayor al de la duración de las obras para las que se instala y siempre estarán vinculadas espacialmente a una promoción completa.
- Carteles y anuncios publicitarios, con las limitaciones de protección que se establecen en el presente Plan, con dirección facultativa.

Art.438. Obras menores de usos complementarios.

- Estanques, siempre y cuando sean decorativos, con volúmenes de agua inferiores a 15 m³.
- Piscinas y vestuarios, en parcelas de uso unifamiliar menores de 45 m² de lámina de agua.
- Toldos de estacionamientos, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos, supere la altura máxima del cerramiento autorizado.
- Instalaciones deportivas de tenis, siempre y cuando sean descubiertas y no tengan muros de contención.
- Cenadores, con una superficie inferior a 20 m² y 2,5 m de altura máxima.
- Instalaciones de juego de niños.
- Muros de contención, siempre y cuando no superen en más de 1 cm la altura máxima permitida de banqueamientos en movimientos de tierra del interior de las parcelas y no den frente a la vía pública.
- Cerramientos y vallados de parcelas.
- Formación de jardines.

Art.439. Obras menores en el exterior de las edificaciones.

- Modificación de aleros.
- Realización de mansardas.
- Colocación de remates e instalaciones en cubiertas, tales como chimeneas, aparatos de aire acondicionado, antenas, etc.
- Reparación de cubiertas, siempre que no afecten a la estructura del edificio.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles, salvo que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, pues de consideran obras mayores.
- Reparación, sustitución o modificación de carpinterías exteriores.
- Rejas y toldos.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Barbacoas y leñeras, con superficie inferior a 5 m² y altura máxima de 2,50 m.
- Ampliación de viviendas, siempre que la superficie no supere 20 m² y no afecte a elementos estructurales del edificio existente.

Art.440. Obras menores en el interior de las edificaciones.

- Acondicionamiento de acabados.
- Mejora o cambios de las instalaciones.
- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad que no afecten la estructura del edificio.
- Decoración de locales.

Art.441. Obras menores de edificaciones auxiliares de escasa entidad.

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 6 m², de materiales prefabricados, cuya altura máxima libre será de 2,30 m, bien entendido que computarán edificabilidad dentro de la parcela.
- Garajes. La altura libre será de 3 m máximo y 3,75 m a cumbrera como máximo.

Art.442. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción.

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, salvo que estén en la vía pública, en el que requerirán la firma de técnico responsable.
- Colocación de grúas-torre, ascensores y otros aparatos elevadores de la construcción, siempre con la firma de técnico responsable, aunque no necesite proyecto.
- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.