



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE POZUELO

ANUNCIO

De acuerdo con lo previsto en los artículos 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y una vez aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete en sesión de fecha 19 de septiembre de 2013, el Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo, se publica el acuerdo íntegro de aprobación así como las Normas Urbanísticas, a los efectos de su vigencia y su posible impugnación jurisdiccional.

La publicación de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo, producirá, de conformidad con su contenido:

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

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

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

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

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los Proyectos de Singular Interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante. Además, en el supuesto de Proyectos de Singular Interés de promoción pública su aprobación definitiva producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Proyecto establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación. (La documentación íntegra del POM, podrá ser examinada, consultada y descargada en la página web www.pozuelo.es).

g) En el caso de los Proyectos de Singular Interés, además, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones. Todos estos deberes y cargas podrán cumplirse, si así lo acepta la Administración destinataria, mediante entrega de suelo o aprovechamiento urbanístico o compensación en metálico equivalente al correspondiente valor urbanístico.

Los municipios serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente Proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho Proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los



demás deberes, cargas y cesiones será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Pozuelo a 26 de diciembre de 2013.–El Alcalde, Arsenio Roldán López.

Anexo I

Acuerdo íntegro de aprobación

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 19 de diciembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

“2.1. Pozuelo. Expte. PL 7/07. Plan de Ordenación Municipal. Aprobación definitiva

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el informe de la ponente doña Gemma Martínez Blanco, acuerda por unanimidad, (con la abstención de don Antonio Fernández-Pacheco López, redactor del proyecto) la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37 del TRLOTAU y artículo 136 del Reglamento de Planeamiento, quedando sujeta a las siguientes condiciones:

a) Cualquier desarrollo del Plan que sobrepase la concesión actual de 101.000 m³/año, necesitará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, condición que figura en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable.

b) Cualquier desarrollo de las nuevas actuaciones urbanizadoras del Plan necesitará autorización previa de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar o la terminación de las depuradoras en proyecto.

c) La ejecución de los sectores S-1 y S-4, queda condicionada a la ejecución de las obras hidráulicas que eliminarán la afección de la Rambla del Arenero.

d) En cuanto a los sectores S-3 en Pozuelo y S-7 en La Zarza, dado que se encuentran en las zonas de policía de las ramblas del Royo y de La Zarza, respectivamente, se deberá contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, previamente a su desarrollo.

e) También será preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas antes del desarrollo de cualquier sector, así como de cualquier otra administración cuyas competencias pudieran verse afectadas.

Anexo II

Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo

Documento n.º 5.

Normas Urbanísticas

ÍNDICE GENERAL

Título I: Generalidades.

Título II: Regulación de los sistemas generales y del dominio público.

Título III: Regulación de los usos del suelo.

Título IV: Regulación de las edificaciones.

Título V: Regulación del suelo urbano.

Título VI: Regulación del suelo urbanizable.

Título VII: Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico.

Título VIII: Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización.

Título IX: Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades.

ANEXOS

Anexo I: Fichas de planeamiento.

Anexo II: Fichas justificativas por ZOUS.

Documento n.º 5.

Normas Urbanísticas

ÍNDICE DESGLOSADO

TÍTULO I: GENERALIDADES.

CAPÍTULO 1.– DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.– Naturaleza, objeto y ámbito de aplicación (OE).

Artículo 2.– Vigencia (OE).



Artículo 3.– Revisión y modificación (OE).

Artículo 4.– Efectos (OE).

Artículo 5.– Contenido (OE).

Artículo 6.– La concertación de la actuación pública (OE).

Artículo 7.– Interpretación del Plan de Ordenación Municipal (OE).

CAPÍTULO 2.– CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 8.– Régimen de construcciones fuera de ordenación (OD).

CAPÍTULO 3.– MARCO NORMATIVO.

Artículo 9.– Referencias a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados (OE).

Artículo 10.– Normativa sectorial (OE).

CAPÍTULO 4.– RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 11.– Clasificación del suelo (OE).

Artículo 12.– Régimen de las distintas clases de suelo (OE).

Artículo 13.– Intervención pública en el mercado inmobiliario (OE).

Artículo 14.– Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (OE).

Artículo 15.– Conexión entre registro de transferencias y registro de propiedad (OE).

Artículo 16.– Incumplimiento de deberes urbanísticos y registro de la propiedad (OE).

CAPÍTULO 5.– DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Artículo 17.– Disposiciones generales y planes supramunicipales (OE).

Artículo 18.– Planes municipales (OE).

Artículo 19.– Tramitación (OE).

CAPÍTULO 6.– INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Artículo 20.– Disposiciones generales (OE).

Artículo 21.– Instrumentos de gestión (OE).

CAPÍTULO 7.– INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Artículo 22.– Disposiciones generales (OE).

Artículo 23.– Desarrollo de la actividad de ejecución (OE).

Artículo 24.– Otras formas de ejecución (OE).

CAPÍTULO 8.– INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 25.– Parcelaciones (OE).

Artículo 26.– Conservación de las edificaciones. Órdenes de ejecución (OE).

Artículo 27.– Declaración de ruina (OE).

Artículo 28.– Protección de la legalidad urbanística (OE).

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

CAPÍTULO 1.– REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 29.– Regulación de los sistemas generales (OE).

Artículo 30.– Ejecución de los sistemas generales (OE).

CAPÍTULO 2.– REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Artículo 31.– Dominio público hidráulico (OE).

Artículo 32.– Vías pecuarias (OE).

Artículo 33.– Montes (OE).

Artículo 34.– Carreteras (OE).

Artículo 35.– Caminos (OE).

Artículo 36.– Ferrocarriles (OE).

Artículo 37.– Canales (OE).

Artículo 38.– Embalses (OE).

Artículo 39.– Infraestructuras de servicios (OE).

TÍTULO III: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

CAPÍTULO 1.– TIPOS DE USOS.

Artículo 40.– Usos permitidos y prohibidos (OE).

CAPÍTULO 2.– CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN.



Artículo 41.– Usos en suelo rústico (OE).

Artículo 42.– Usos en suelo urbano (OE).

CAPÍTULO 3.– CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA SU IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO.

Artículo 43.– Condiciones generales (OD).

Artículo 44.– Condiciones técnicas y de habitabilidad (OD).

Artículo 45.– Programa mínimo de vivienda (OD).

TÍTULO IV: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO 1.– GENERALIDADES.

Artículo 46.– Tipologías edificatorias (OD).

Artículo 47.– Definiciones (OD).

CAPÍTULO 2.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

Artículo 48.– Determinaciones generales (OD).

Artículo 49.– Condiciones de la parcela edificable (OD).

Artículo 50.– Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela (OD).

Artículo 51.– Aparcamientos (OD).

Artículo 52.– Condiciones de volumen (OD).

Artículo 53.– Condiciones de edificación según el uso en suelo urbano (OD).

CAPÍTULO 3.– CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 54.– Ambito de aplicación (OE).

Artículo 55.– Condiciones y determinaciones generales del suelo rústico (OE).

Artículo 56.– Condiciones de uso y disfrute de las fincas ubicadas en suelo rústico (OE).

Artículo 57.– Características técnicas concretas de los actos no constructivos (OD).

Artículo 58.– Características y condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones permitidas por el planeamiento (OD).

Artículo 59.– Requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico (OD).

Artículo 60.– Condiciones de posición y ocupación de la parcela edificable (OD).

Artículo 61.– Condiciones de volumen (OD).

Artículo 62.– Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas (OD).

Artículo 63.– Condiciones estéticas y constructivas (OD).

Artículo 64.– Condiciones de edificación según el uso en suelo rústico (OD).

TÍTULO V: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1.– ORDENANZAS TIPOLÓGICAS.

Artículo 65.– Introducción (OD).

Artículo 66.– Ordenanza tipológica MC: Residencial manzana cerrada (OD).

Artículo 67.– Ordenanza tipológica UF-A: Residencial unifamiliar adosada (OD).

Artículo 68.– Ordenanza tipológica UF-P/A: Residencial unifamiliar aislada/pareada (OD).

Artículo 69.– Ordenanza tipológica IN-N: Industrial núcleo urbano (OD).

Artículo 70.– Ordenanza industrial aislada: IN-A (OD).

Artículo 71.– Ordenanza tipológica DE (OD).

Artículo 72.– Ordenanza tipológica DV (OD).

Artículo 73.– Ordenanza tipológica DC (OD).

CAPÍTULO 2.– OTRAS REGULACIONES EN EL SUELO URBANO.

Artículo 74.– Regulación de bienes y espacios protegidos (OE+OD).

Artículo 75.– Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (OE).

TÍTULO VI: REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1.– CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Artículo 76.– Condiciones generales de programación (OE).

Artículo 77.– Condiciones específicas de programación (OE).

Artículo 78.– Objetivos a considerar por los instrumentos de desarrollo (OE).

Artículo 79.– Régimen de las dotaciones locales (OE).



CAPÍTULO 2.– FICHAS DE PLANEAMIENTO EN SUB (OE+OD).

Artículo 80.– Fichas individualizadas de los ámbitos de planeamiento.

TÍTULO VII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1.– INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 2.– RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).

Artículo 81.– Régimen y regulación del suelo rústico de reserva (OE).

CAPÍTULO 3.– NORMAS DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 82.– Introducción (OE).

Artículo 83.– Condiciones generales para terrenos que correspondan a varias categorías y subcategorías: (OE).

Artículo 84.– Protección ambiental, natural, cultural (OE).

Artículo 85.– Protección de infraestructuras y equipamientos (OE).

CAPÍTULO 4.– OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 86.– Unidad mínima de cultivo (OE).

Artículo 87.– Condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleos de población (OE).

Artículo 88.– Condiciones del suelo rústico de reserva para incorporarse al proceso urbanizador (OE).

TÍTULO VIII: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 89.– Remisión a las ordenanzas municipales de la urbanización (OD).

TÍTULO IX: NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

Artículo 90.– Licencias urbanísticas (OE).

Artículo 91.– Licencias de aperturas de industrias y actividades (OE).

ANEXOS

Anexo I: Fichas de planeamiento.

Anexo II: Fichas justificativas por ZOUS.

Título I: Generalidades

CAPÍTULO 1.– DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

El Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo, tiene por objeto las determinaciones previstas en la legislación urbanística, estatal y autonómica, vigente para cada una de las clases de suelo.

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del término municipal de Pozuelo (provincia de Albacete), abarcándolo completo. Se ha definido su ordenación tanto estructural como pormenorizada, comprensiva de las determinaciones indicadas en el artículo 24 del DL 1/2004 de 28 de diciembre, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, TRLOTAU (DOCM 19-01-2005).

Artículo 2.– VIGENCIA (OE)

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes, según lo establecido en el artículo 42 del TRLOTAU. Sustituye en su totalidad a al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Pozuelo, redactado por el arquitecto don Joaquín Juárez Tercero, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en noviembre de 1982 y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 25 de abril de 1983.

Artículo 3.– REVISIÓN Y MODIFICACIÓN (OE)

El presente Plan de Ordenación Municipal puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por el TRLOTAU en sus artículo 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Ordenación Municipal pasados 12 años desde su entrada en vigor, o cuando se haya agotado el 80% del suelo urbanizable, o cuando se haya alcanzado la máxima edificabilidad (techo y/o viviendas) prevista para el suelo urbano consolidado, o cuando se haya superado la cifra de habitantes potenciales previstos por el POM.

Artículo 4.– EFECTOS (OE)

La entrada en vigor del presente Plan, le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística en el artículo 42 del TRLOTAU. Por otra parte el Consejero competente podrá suspender parte o todo el Plan para su revisión o modificación como dice el artículo 43. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edifica-



ciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 5.– CONTENIDO (OE)

El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Pozuelo se compone de los siguientes documentos:

Doc. n.º 1: Memoria informativa.

Doc. n.º 2: Planos de información.

Doc. n.º 3: Memoria justificativa de la ordenación.

Anexo 1. Abastecimiento de agua potable.

Anexo 2. Saneamiento y depuración.

Anexo 3. Suministro de energía eléctrica.

Anexo 4. Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.

Anexo 5. Informe de sostenibilidad ambiental (ISA).

Anexo 6. Memoria ambiental.

Anexo 7. Catálogo de suelo residencial público (CSRPE).

Anexo 8. Proyecto de clasificación de vías pecuarias.

Doc. n.º 4: Planos de ordenación.

Doc. n.º 5: Normas urbanísticas. Se dividen en:

Título I.– Generalidades.

Título II.– Regulación de los sistemas generales y del dominio público.

Título III.– Regulación de los usos del suelo.

Título IV.– Regulación de las edificaciones.

Título V.– Regulación del suelo urbano.

Título VI.– Regulación del suelo urbanizable.

Título VII.– Normas urbanísticas reguladoras de la Ordenación del suelo rústico.

Título VIII.– Normas urbanísticas reguladoras de la Urbanización.

Título IX.– Normas urbanísticas reguladoras de Las obras y actividades.

Anexo I.– Fichas de planeamiento

Anexo II.– Fichas justificativas por ZOUS

Doc. n.º 6: Catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT).

Como documentación adicional, anexa al Plan de Ordenación Municipal pero que no forma parte integrante del mismo, se ha redactado el documento ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Artículo 6.– LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA (OE)

Este Plan de Ordenación Municipal deberá ser sometido a concertación interadministrativa con los municipios colindantes, las administraciones afectadas y con la Consejería competente en materia de Ordenación territorial y Urbanística. También deben ser sometidos a este trámite los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal y los proyectos definidos en el artículo 10 del TRLOTAU.

Artículo 7.– INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

a) Las Normas de este Plan de Ordenación Municipal se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.

b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

c) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

d) Cada uno de los documentos del Plan de Ordenación Municipal predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

e) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

CAPÍTULO 2.– CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 8.– RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OD)

1.- CRITERIOS GENERALES

Desde el momento de la entrada en vigor de este Plan, se establece el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, porque no cumplan la normativa urbanística que el Plan define.

Hay dos motivos por los que una construcción preexistente queda fuera de ordenación:

- Porque está destinada a un uso no permitido (prohibido) por el Plan para ese suelo.
- Porque tiene unas condiciones morfológicas (altura, ocupación máxima de parcela, edificabilidad, fachada mínima, fondo edificado, retranqueos, dimensiones de los huecos en fachada, balcones, materiales y tratamientos estéticos, etc.) que no se ajustan a las previstas por el Plan para ese suelo.

En aplicación del artículo 38.c del RP, se establecen dos tipos:

- Totalmente incompatibles.
- Parcialmente incompatibles.

En el lado opuesto, toda construcción preexistente o prevista que esté destinada a un uso permitido en el suelo sobre el que se sitúa, y se ajuste a las condiciones de la edificación exigidas por la normativa urbanística de este Plan, se considerará dentro de ordenación.

El Plan identifica en los correspondientes planos aquellas construcciones preexistentes que se encuentran fuera de ordenación por total incompatibilidad con sus determinaciones.

El hecho de no aparecer debidamente señaladas en los planos de ordenación no exime que otras construcciones preexistentes se encuentren fuera de ordenación, ya sea por total o por parcial incompatibilidad. El oportuno expediente de declaración de construcción fuera de ordenación, en los casos no identificados expresamente por el Plan, será incoado por el Ayuntamiento, siguiendo estrictamente los criterios anteriormente señalados. En dicho expediente se justificarán los motivos en los que se base tal declaración, facilitando al interesado la oportunidad de presentar alegaciones a dicho expediente, así como a aportar la documentación que estime oportuna.

2.- TOTALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenecerán a este tipo las que cumplan alguno de los siguientes 3 criterios:

- Ocupen suelo dotacional público (ya sea de equipamientos DE, de comunicaciones o viario DC o de espacios libres y zonas verdes DV) e impidan la efectividad de su destino.
- Ocupen suelo destinado a usos lucrativos incompatibles con los existentes o con los previstos por el Plan (establecidos en las ordenanzas tipológicas de suelo urbano y urbanizable o en las normas urbanísticas de suelo rústico).
- Esté expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

En ellas únicamente se permitirán obras de mera conservación, tal y como se definen en estas normas urbanísticas, así como las obras destinadas a corregir la causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación, como por ejemplo las correspondientes a adecuar la construcción para un uso que sí esté permitido por el Plan en ese suelo.

También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

En los correspondientes planos de ordenación se señalan las construcciones que se encuentran fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del Plan, debido a que no guardan la alineación prevista, es decir, ocupan suelo dotacional público de comunicaciones (DC) e impiden la efectividad de su destino.

3.- PARCIALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenecerán a este tipo el resto de construcciones fuera de ordenación (las que no sean totalmente incompatibles). Entre ellas, se encuentran las que sí están destinadas a un uso permitido por el Plan, pero que no cumplen las condiciones morfológicas establecidas por este (especialmente, en las ordenanzas tipológicas).

En ellas únicamente se permitirán obras de conservación, consolidación, obras exteriores y de reestructuración parcial, en los términos definidos por estas normas urbanísticas, así como las obras destinadas a corregir la causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación.



También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

Este régimen definido es aplicable a las construcciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, en cualquier clase de suelo, ya sea urbano (SU), urbanizable (SUB) o rústico (SR).

Además de aplicarse a construcciones anteriores a la entrada en vigor del Plan este régimen también será aplicable a las posteriores a dicha fecha.

En estos casos, adicionalmente, será de aplicación la disciplina urbanística establecida, tanto por el Plan como por el TRLOTAU, siendo obligación de la administración la incoación del oportuno expediente sancionador.

4.- CONSTRUCCIONES DENTRO DE ORDENACIÓN

Son aquellas destinadas a un uso expresamente permitido por el planeamiento, y cuyas características morfológicas se ajustan a las normas urbanísticas de la edificación establecidas por el Plan.

En ellas se permitirán todo tipo de obras, con las condiciones y limitaciones fijadas en estas normas urbanísticas.

CAPÍTULO 3.- MARCO NORMATIVO

Artículo 9.- REFERENCIAS A LEYES, REGLAMENTOS U OTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS (OE)

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, vienen establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. También son de aplicación diversas normas y leyes estatales.

A continuación se nombran los documentos normativos utilizados, a los que se hace referencia en las presentes Normas Urbanísticas que son de aplicación en este municipio.

a) Normativa Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (TRLS)

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en lo que respecta al procedimiento de tramitación de figuras de Planeamiento Público.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su Corrección de Errores, y la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de aplicación directa en todo el territorio nacional, constitutivo del marco legislativo que debe ser respetado por la legislación que se dicte por las distintas Comunidades Autónomas en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Normativa Autonómica:

- Decreto 242/2004, de 27 de julio 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. (RSR)

- Decreto 177/2010, de 01 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio.

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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. (RP)

- Orden de 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. (ITP)

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (TRLOTAU)

- Decreto 178/2010, de 01 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. (NTP)

Artículo 10.- NORMATIVA SECTORIAL (OE)

A continuación se incluye una extensa lista, no necesariamente exhaustiva, en la que se refleja la normativa



sectorial vigente en el momento de la redacción de este POM. El contenido normativo de este POM queda supeditado a la misma.

CARRETERAS

c) Normativa Estatal:

- El artículo 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.
- L 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, publicado en el BOE el 30 de julio de 1988.
- RD 1812/1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de septiembre de 1994.
- OM 16/12/1997, de 16 de diciembre, Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios, publicado en el BOE el 24 de enero de 1998.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos, publicado en el BOE el 11 de marzo de 1991.
- L. 7/2002, de 9 de mayo de modificación de la ley anterior.

FERROCARRILES

- L 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 18 de noviembre de 2003.
- RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 31 de diciembre de 2004.

AEROPUERTOS E INSTALACIONES VINCULADAS

- Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Navegación aérea, publicada en el BOE el 23 de julio de 1960. artículo 51.
- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el BOE el 31 de diciembre de 1996. artículo 166.
- D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de marzo de 1972.
- RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el BOE el 7 de diciembre de 1998.
- RD 2858/1981, de 27 de noviembre, de Clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el BOE el 4 de diciembre de 1981.

LÍNEAS ELÉCTRICAS

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de octubre de 1966.
- RDL 1/1992, Texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana, artículo 244.
- L 54/1997, de 27 de noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de noviembre de 1997, artículo 5, 21.3, 36.2.
- RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, publicado en el BOE de 18 de septiembre de 2002.
- RD 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.
- RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL

- Ley 8/1975, de 12 de marzo de 1975 de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de marzo de 1975.
- D 689/1978 de 10 de febrero de 1978, Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de abril de 1978.
- Ley Orgánica 6/1980, de 1 de julio, de Defensa Nacional.
- Artículo 589 del Código Civil.
- RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 12 de marzo de 1998.



- RD 1207/1989, de 6 de octubre, Estructura Básica de los Ejércitos, publicado en el BOE el 11 de octubre de 1989.

- RD 1132/1997, de 11 de julio, Reestructura de la Organización Militar del Territorio Nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el BOE el 12 de julio de 1997.

RECURSOS HIDROLÓGICOS

a) Normativa Europea:

- Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de junio de 1975, Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de diciembre de 1975, Calidad de las aguas de baños.

- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de diciembre de 1975, Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.

- Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de mayo de 1976, Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.

- Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de julio de 1978, Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.

- Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de octubre de 1979, Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.

- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de diciembre de 1979, Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.

- Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.

- Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de marzo de 1982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de septiembre de 1983, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.

- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de marzo de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.

- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de octubre de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.

- Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de junio de 1986, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.

- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de mayo de 1991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.

- Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de diciembre de 1991, Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.

- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.

- Decisión 2455/2001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

b) Normativa Estatal:

- RD 3589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.

- RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de abril de 1986.

- RD 606/2003, modificación del RD 849/1986.

- RD 9/2008, de modificación del RD 849/1986.

- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autori-



dades de vertido de aguas residuales.

- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- RD 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.
- RD 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de julio de 1988.
- RD 1138/1990, de 14 de septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el BOE de 20 de septiembre de 1990.
- RD 1315/1992, de 30 de octubre, por el se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- RD 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- RDL 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.
- RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca, aprobado por RD 1664/1998 de 24 de julio.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- RD 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.
- RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.
- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Plan de Vertidos.
- RD 927/1988, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.
- RD 907/2007, Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Orden ARM 2656/2008, Instrucción de la Planificación Hidrológica.

MEDIO AMBIENTE

a) Normativa Europea:

- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a las protección de las aves y de sus espacios vitales.
- La Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, de Conservación de las Aves Silvestres.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 94/409/CE de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 97/11/CE, del Consejo, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 97/49/CE de la modificación de la 79/409/CEE.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 27 de junio de 2001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente.

b) Normativa estatal:

- La Convención de RAMSAR.
- RDL 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 30/06/86.
- RD 1131/1988, de 30 de septiembre, de Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986 de Evaluación



de Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 05/10/88.

- RD 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo de Nacional de Especies Amenazadas.
- Convenio 25/02/91, de 1 de septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el BOE el 31/10/97.
- RD 1997/1995, de 7 de diciembre, de Medidas para Contribuir a Garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificado por el RD 1993/1998, publicado en el BOE el 25/6/98.
- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- RD Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Normativa autonómica:
- Decreto 12/87 de 3 de febrero.
- Ley 1/1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el BOE el 7 de octubre de 1992.
- Ley 2/1993, de 15 de julio, de Caza, publicada en el BOE el 2 de noviembre de 1993.
- Orden de 12 de junio de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha, publicado el 21 de junio de 1996 en el DOCM.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas de alta, media y baja tensión con fines de protección de la avifauna.
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de junio de 1999 en el DOCM y el 28 de julio en el BOE.
- Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, publicada el 20 de marzo de 2008 en el DOCM.
- Decreto 118/2000, de 20 de junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla- La Mancha.
- Decreto 184/2000 de 19 de febrero.
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, 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 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
- 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 del Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Planes estratégicos de conservación de los humedales.
- Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales -PORN- y planes rectores de uso y gestión -PRUG-).
- Propuestas de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

a) Normativa Estatal:

- OM 27-5-1958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.
- D 118/1973, de 12 de enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el BOE el 3 de febrero de 1972.



- L 19/1995, de 4 de julio, Modernización de Explotaciones Agrarias, publicado en el BOE el 5 de julio de 1995.

b) Normativa Autonómica:

- Ley 4/2004 de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural.

- Ley 7/2000 de Pastos.

- Ley 2/1993 de Caza.

- Ley 1/1992 de Pesca.

ATMÓSFERA Y CONTAMINACIÓN

a) Normativa Estatal:

- Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

MONTES

a) Normativa Estatal:

- D 485/1962, de 22 de febrero, Reglamento de Montes, publicado en el BOE el 12 de marzo de 1962.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, publicada en BOE 22 de noviembre de 2003.

b) Normativa Autonómica:

- Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Ambiental Sostenible en Castilla-La Mancha.

VÍAS PECUARIAS

a) Normativa Estatal:

- L 3/1995, de 23 de marzo, Vías Pecuarias, publicada en el BOE el 24 de marzo de 1995.

- artículo 570 del Código Civil.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias.

EXPLOSIVOS

a) Normativa Estatal:

- LO 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, publicado en el BOE el 22 de febrero de 1992.

- RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 13 de marzo de 1998.

Instrucción Técnica 11, artículo 150 s.

MINAS

a) Normativa Estatal:

- RD 2857/1978, de 25 de julio, Reglamento General para el Régimen de la Minería, publicado en el BOE el 11 de diciembre de 1978. artículo 3,4.

BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

a) Normativa Estatal:

- Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de Minusválidos, publicada en el BOE el 30 de abril de 1982.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

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

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

b) Normativa Autonómica:

- L 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de febrero de 1995.

- D 158/1997, de 2 de diciembre, sobre accesibilidad de Castilla-La Mancha.

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

a) Normativa Estatal:

- Decreto 22 abril 1949. Castillos. Normas para su protección.



- Decreto 14 marzo 1963. Obras artísticas, científicas y literarias. Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

- L 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 22 de junio de 1982.

- L 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 29 de junio de 1985.

- RD 111/1986, de 10 de enero, Desarrollo Parcial de la L 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, BOE de 28 de enero de 1986.

- RD 496/1987, de 18 de marzo, Reglamento de la L 23/1982, de 16 de junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 13 de abril de 1987.

- RD 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.

- RD 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el artículo 58 del RD 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

b) Normativa Autonómica:

- L 4/1990, de 30 de mayo, Regulación del Patrimonio Histórico, publicado en el BOE el 14 de septiembre de 1990.

- D 165/1992, de 1 de diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico, publicado en el DOCM el 9 de diciembre de 1992.

- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha, publicada en el BOE el 21 de junio de 2001.

- Ley 9/2007, de 29 de marzo, por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

GESTIÓN DE RESIDUOS

a) Normativa Estatal

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- RD 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en Vertedero.

- RD 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

b) Normativa Autonómica

- RD 70/1999, de 25 de mayo, Plan de Residuos.

- Decreto 158/2001, de 5 junio, Plan Regional de Residuos Peligrosos.

- Decreto 189/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

- Decreto 179/2009, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha.

- D 72/1999 de Sanidad Mortuoria.

CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 11.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de Pozuelo debe estar clasificado, de acuerdo al artículo 44 del TRLOTAU, en las siguientes clases y categorías.

CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN P.O.M.			Artículos reguladores según TRLOTAU
URBANO	CONSOLIDADO		45.2.
	NO CONSOLIDADO		45.3.
URBANIZABLE			46.1.
RÚSTICO	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	Ambiental, natural, cultural o paisajística de entorno	47.2.1.A
		Estructural	47.2.1.B
		Infraestructuras y equipamientos	47.2.1.C
	DE RESERVA		47.2.2

La definición de estas clases de suelo se encuentra regulada en la ley en sus artículos 45, 46 y 47 en el apartado que se indica.

Artículo 12.- RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO (OE)

1.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La delimitación del contenido urbanístico de la propiedad así como los aspectos legales relacionados con ella (derechos y deberes principalmente) se encuentran regulados en el TRLOTAU en el artículo 49 y siguientes. La clasificación y, en su caso, la calificación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de la propiedad.

2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Al suelo rústico en municipios con Plan de Ordenación Municipal, se adscriben los terrenos incluidos en el término municipal correspondiente, que no estén urbanizados y no queden sujetos al deber de hacerlo, y los que no cuenten con los servicios legalmente precisos para la condición de solar, en los términos que se precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

La clasificación de este suelo se aplicará según lo dispuesto en el apartado anterior, con la distinción de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

El régimen de este tipo de suelo viene establecido del TRLOTAU en sus artículo 54 y siguientes.

Cabe reseñar que todos los proyectos, actividades, obras o instalaciones públicas o privadas que se planteen sobre esta clase de suelo, y que se encuentren incluidos en los Anexos de la Ley 4/2007 de 8 de marzo de Evaluación Ambiental de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, quedarán sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental según la forma prevista en esta ley.

2.1.- DERECHOS

De forma general (tal y como establece el artículo 50 del D.L.1/2004) todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

Particularizando para el suelo rústico, independientemente a la categoría a la que estén adscritos, se permite realizar actos no constructivos necesarios para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que se encuentren destinados, siempre que no supongan la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, y se preserven, en caso de ser protegido, lo especificado en este planeamiento.

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 sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54, del TRLOTAU.

En el Título VII de las presente Normas Urbanísticas del presente POM, se regula el suelo rústico de reserva (SRR) y el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

En el documento n.º 4 del presente Plan de Ordenación Municipal, correspondiente a planos de ordenación, se puede ver grafiado el suelo rústico en cada una de las categorías y subcategorías definidas en Pozuelo.

2.2.– DEBERES

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes establecidos en el artículo 51 del TRLOTAU los podemos concretar en:

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.
- Conservar y mantener el suelo 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.
- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico.
- Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable.
- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.
- Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.

2.3.– CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de construcción, uso y aprovechamiento.

Para la realización de estos actos se estará a lo dispuesto en los distintos artículos de estas normas, teniendo asimismo en cuenta lo establecido en el artículo 55 del TRLOTAU y en la normativa sectorial aplicable.

Según el artículo 56 del TRLOTAU, en los usos o actividades que se autoricen en suelo rústico se considerarán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles según la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Toda construcción o instalación comprenderá los servicios necesarios para conectarla con redes generales.

Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones.

También se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir los proyectos técnicos y los estudios de impacto ambiental que se exijan para su viabilidad.

Los deberes y cargas previstos en el TRLOTAU en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en suelo rústico, así como los resultantes de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (artículo 58 del TRLOTAU).

Son nulas de pleno derecho todas aquellas calificaciones urbanísticas y licencias municipales que autoricen cualquier acto que no sea conforme al TRLOTAU.

Para conseguir la calificación se seguirá lo descrito en el TRLOTAU en su artículo 64 cuando el acto sea promovido por particulares y lo dictado en el artículo 65 si el acto es promovido por una Administración Pública.

El contenido de estas calificaciones integrará el de las correspondientes licencias municipales.

El suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y uso que, cuyo objeto sea cualquiera de los descritos en el artículo 60 del TRLOTAU:

a) La realización de obras o instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales, conforme a la legislación sectorial aplicable.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de estas.

c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, las materias primas extraídas.

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los 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 capacidad y la funcionalidad de estas.

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

Cuando se vayan a implantar equipamientos colectivos, así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario promovidos por particulares, y que posteriormente puedan impedir otras iniciativas, particulares o públicas, con igual objeto o condicionar la implantación o localización de estas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

El régimen aplicable al suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) se encuentra extractado a lo que se dicta en este Plan de Ordenación Municipal en el Título VII correspondiente a las Normas del Suelo Rústico.

Solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística los usos y aprovechamientos que están expresamente permitidos por la legislación sectorial y el presente Plan de Ordenación Municipal.

3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Constituyen el Suelo Urbano en municipios con Plan de Ordenación Municipal, aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Ordenación Municipal, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el artículo 69 punto 1 para este tipo de suelo en municipios con Plan de Ordenación Municipal.

En el suelo urbano consolidado los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el planeamiento, así como en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias o el de urbanización simplificado previstos en el artículo 111 de TRLOTAU.

En el suelo urbano no consolidado, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes precisados en el presente planeamiento. Este suelo se divide en unidades de actuación para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público.

De forma general, tal y como establece el artículo 50 del TRLOTAU, y ya reflejado en el punto de derechos en el régimen de suelo rústico, todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

3.1.- DERECHOS

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano que no cuenten con la urbanización necesaria o esta deba ser reformada, los derechos previstos en el apartado 1.1. del artículo 50, 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 vigente no permita la realización de las obras en régimen de actuaciones edificatorias, en cuyo caso los derechos serán los reconocidos por el suelo urbanizable.

Cuando los terrenos dispongan además de la condición de solar, los derechos previstos en el apartado 1.1. del art 50, incluyen los de materializar, mediante edificación, al aprovechamiento urbanístico atribuido y destinar las edificaciones a los usos permitidos.

3.2.- DEBERES

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes de carácter general se encuentran establecidos en el artículo 51 del TRLOTAU, y también señalados en el punto anterior deberes del suelo rústico.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano o urbanizable, los deberes los podemos concretar en:



- 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 el suelo tenga la condición de solar.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación para mantener las condiciones de ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, excepto en el suelo urbano consolidado.
- Costear, y en su caso ejecutar la urbanización.
- Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbanizable en municipios con Plan de Ordenación Municipal, aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Ordenación Municipal, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el artículo 67 y 68 para este tipo de suelo en municipios con Plan de Ordenación Municipal.

En el suelo urbanizable sin programar, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva. En el caso del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora su régimen viene determinado en el artículo 68 del TRLOTAU.

La ejecución del plan de ordenación se realizará mediante unidades de actuación que se delimitan dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, es decir, para un mismo aprovechamiento tipo, según la clase de suelo que se trate.

Los criterios para la delimitación de las unidades de actuación y áreas de reparto se encuentran establecidos en el artículo 70 del TRLOTAU, así como los criterios para el cálculo del aprovechamiento tipo y de todo lo relacionado con él viene en los artículos 71 al 75 de la mencionada ley. En el presente planeamiento no se ha tenido en cuenta el artículo 72 que trata del uso de coeficientes correctores de uso y tipología, ya que no se considera que los valores de mercado varíen según el uso que se vaya a dar.

Cabe destacar que quedan derogadas todas las unidades de ejecución en suelo urbano aprobadas como modificación del Plan de Ordenación Municipal existente, que en el momento de la aprobación inicial no hayan sido ejecutadas.

A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 60 m² y fachada mínima de 5 m.

4.1.- DERECHOS

De forma general, tal y como establece el artículo 50 del TRLOTAU, y ya reflejado en el punto de derechos en el régimen de suelo rústico, todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable, los derechos comprenden los siguientes:

- Competir legalmente en unión con los restantes propietarios afectados 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.
- Participar, en unión forzosa con el resto de propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en el TRLOTAU, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- Ceder por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

4.2.- DEBERES

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes de carácter general se encuentran establecidos en el artículo 51 del TRLOTAU, y también señalados en el punto anterior deberes del suelo rústico.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano o urbanizable, los deberes se han concretado en



el punto anterior deberes del suelo urbano.

Artículo 13.– INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO (OE)

Las posibilidades de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha así como de los Municipios para intervenir en el mercado inmobiliario vienen reguladas en el TRLOTAU en los artículos 76 al 88.

Constituyen el patrimonio municipal las parcelas y solares enumerados en la Memoria Informativa de este Plan de Ordenación Municipal en su apartado 4.2.9., así como los conseguidos en las formas descritas en este planeamiento y con el destino que se les puede dar según el artículo 79 del TRLOTAU.

Artículo 14.– PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS (OE)

Obras de urbanización: Su inicio no podrá superar los doce meses desde que fuera posible solicitar licencia.

El plazo para iniciación de cualquier actuación edificatoria será de seis meses, computable desde la fecha de notificación del otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis meses. Las obras no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar licencia municipal. Para los plazos de interrupción máxima de las obras, se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de licencia.

Los sistemas generales: No se establecen plazos.

En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.

El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.

En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

En el acto de otorgamiento de la licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, de conformidad con el artículo 167 del D.L.1/2004.

Artículo 15.– CONEXIÓN ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD (OE)

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento como en el Registro de Propiedad.

Artículo 16.– INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD (OE)

a) No podrán seguirse los procedimientos de expropiación o venta forzosa, por incumplimiento de los deberes urbanísticos, contra los terceros adquirentes de terrenos y construcciones si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente anotación preventiva de la que resulte la iniciación del expediente por el citado incumplimiento.

b) A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

CAPÍTULO 5.– DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 17.– DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES (OE)

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se recogen en el TRLOTAU son:

- Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización.
- Planes de ordenación territorial y urbanística.
- Planes Supramunicipales: Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Singular Interés.
- Planes Municipales: Planes de Ordenación Municipal y Planes de Delimitación de Suelo Urbano

Todos estos instrumentos vienen recogidos en los artículos 14 y siguientes del TRLOTAU. En nuestro caso se ha optado por la redacción de un Plan de Ordenación Municipal. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

Artículo 18.– PLANES MUNICIPALES (OE)

El presente documento llamado Normas Urbanísticas pertenece al Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo, considerado como hemos dicho en el apartado anterior Plan Municipal. Lo que siga en los sucesivos apartados son Normas Urbanísticas, en el cual existen los instrumentos descritos que las desarrollan y complementan de acuerdo al TRLOTAU, admitiéndose que pueda faltar algún apartado referente a los planes de ordenación municipal.

1.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.O.M.

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

a) Los Planes Parciales, cuya descripción y determinaciones se encuentran definidas en el artículo 26 del TRLOTAU.

b) Los Estudios de Detalle, definidos en el TRLOTAU en su artículo 28.

PLANES PARCIALES:

Se desarrollarán obligatoriamente mediante planes parciales los sectores comprendidos en suelo urbanizable en los que el Plan de Ordenación Municipal no haya establecido la ordenación detallada, o aquellos que, aun habiéndola establecido, precisen complementarla o mejorarla, según lo previsto en el artículo 26 del TRLOTAU.

Los planes parciales, según lo establecido en el artículo 17 del TRLOTAU, podrán modificar la ordenación establecida en el Plan de Ordenación Municipal con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices territoriales.

ESTUDIOS DE DETALLE:

En virtud del artículo 38.1.a del TRLOTAU y del artículo 144 del RP, los Estudios de Detalle en suelo urbano podrán ser promovidos tanto por la administración como por cualquier interesado, siempre en las áreas y supuestos establecidos por el planeamiento.

Sus funciones serán las fijadas en el artículo 72 del RP. Si no pueden respetarse los límites establecidos en el artículo 73 del RP, el instrumento urbanístico apropiado será el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

En cumplimiento del artículo 28.1 del TRLOTAU y artículo 73.1 del RP, el POM debe identificar los supuestos concretos para los que se podrá formular Estudio de Detalle (ED). Son los siguientes:

1. Ampliación de vial o plaza.

Podrá formularse ED para mejorar la calidad de la trama urbana, mediante el señalamiento de alineaciones que tengan como objetivo ampliar el viario existente. Por ejemplo, se admitirá un ED para ampliar un chaflán por encima de lo previsto en el POM; o para ampliar calles en el casco urbano antiguo de Pozuelo, mejorando su accesibilidad, y reduciendo quiebros o recovecos innecesarios.

2. Callejones sin salida

Podrá formularse ED para mejorar la calidad de la trama urbana, mediante el señalamiento de alineaciones que tengan como objetivo prolongar un callejón sin salida existente, hasta darle salida en el vial más próximo.

3. Tratamiento de manzanas en las que se permiten distinto número de alturas.

Podrá formularse ED en manzanas en las que se permiten distinto número de alturas, con la intención de graduar o escalar la altura de la edificación. El ED deberá justificar que la solución volumétrica propuesta supone una mejora significativa respecto a la prevista en el Plan (artículo 75.1.b del RP), así como que no se produce aumento de edificabilidad.

4. Tratamiento de medianeras

Podrá formularse ED en manzanas en las que se permiten distintas condiciones morfológicas, con la intención de eliminar medianeras que vayan a quedar descubiertas. Al igual que en el caso anterior, el ED deberá justificar que la solución volumétrica propuesta supone una mejora significativa respecto a la prevista en el Plan (artículo 75.1.b del RP), así como que no se produce aumento de edificabilidad.

5. Alineaciones interiores de manzana

Podrá formularse ED en los terrenos en los que sean de aplicación las ordenanzas tipológicas de residencial unifamiliar (RU) en edificación aislada (EA) adosada o exenta, con la intención de reajustar los retranqueos de la edificación respecto a los linderos de parcela. El ED deberá justificar que no quedan medianeras al descubierto, así como que no se produce aumento de edificabilidad (artículo 75.1.b del RP).

Las áreas en las que podrá formularse Estudio de Detalle serán aquellas áreas concretas del suelo urbano, o de suelo urbanizable una vez se haya convertido en suelo urbano por haber sido urbanizado en ejecución del



planeamiento territorial y urbanístico, con una extensión máxima de una manzana o una unidad urbana equivalente completa, en las que se dé alguno de los anteriores supuestos.

Supuesto de ampliación de vial o plaza:

- En cualquiera de las calles de anchura inferior a 7 m, para ampliar la anchura de la calle mejorando su accesibilidad.

- En cualquiera de los cruces de calles en los que en planos de ordenación no se haya señalado expresamente la longitud del chaflán, si el ED propuesto define un chaflán de mayor longitud que el fijado como criterio general en las Normas Urbanísticas.

- En cualquiera de las alineaciones definidas por el POM mediante una poligonal de más de 4 vértices a lo largo del frente de fachada de una misma parcela (normalmente, alineaciones irregulares que se han marcado ajustándolas a construcciones preexistentes), cuando el ED define una nueva alineación más sencilla, siempre que el resultado neto sea una reducción de la superficie edificable y un aumento de la superficie de vial.

Supuesto de callejón sin salida:

- En el núcleo de Pozuelo, en las manzanas siguientes:

- 81594, en C/Hondo.

- 82591, entre C/ mayor, C/ Hellín y C/Hondo.

- 82594, entre C/ mayor, C/ San Pedro y C/Hondo.

- 82617, entre C/ mayor, C/ Barbara y C/ Torca.

- 83624, entre C/ Torca, C/Albacete y C/Alfaros.

Supuesto de manzanas con distintas tipologías:

- En las parcelas donde está prevista la ordenanza DE (SGDE, SLDE o DE.Priv), que tiene edificación en tipología libre adecuada al uso (EAV, EA o ETE), cuando no está en manzana independiente y las parcelas adyacentes son de otra ordenanza (MC, UF, IN).

- En las parcelas de ordenanza MC, UF o IN, que sean colindantes a una parcela destinada a DE o a DV.

- En las parcelas de ordenanza MC, UF o IN, cuando alguna de las parcelas adyacentes está destinada a otra ordenanza distinta.

Supuesto de reajuste de retranqueos

- En las parcelas destinadas a las ordenanzas UF o IN, en las que se prevé edificación aislada adosada (EAA) o edificación aislada exenta (EAE), cuando el ED formule un valor del retranqueo a linderos distinto del previsto en el POM, siempre que sea el mismo valor para toda la manzana o, al menos, para toda la hilera de uno de los lados de la manzana.

2.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

El presente Plan de Ordenación Municipal podrá ser complementado mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior: Descritas sus finalidades en el artículo 29 del TRLOTAU.

Normas Especiales de Protección: Se podrán dictar para la catalogación, conservación, restauración y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales. En todo caso se podrá dictar estas para desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias.

Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

Ordenanzas Especiales: A los efectos de estas Normas, se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación les otorga.

Cualquier figura que desarrolle, complemente, adapte o modifique las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, deberá basarse en lo regulado en los artículos 39, 40 y 41 del TRLOTAU.

3.- INSTRUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL P.O.M.:

Catálogo de Suelo Residencial Público: En cumplimiento del Decreto 87/1993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y del Artículo 48 del RPLOTAU, el presente

Plan de Ordenación Municipal incluye el Catálogo de Suelo Residencial Público que recoge ese tipo de suelo del municipio y facilita su gestión y control de uso, que deberá ser mantenido y actualizado por el Ayuntamiento cuando proceda.

Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos: En cumplimiento de los Artículos 65 y 66 del RPLOTAU, el presente Plan incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que formalizará las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante.

Artículo 19.– TRAMITACIÓN (OE)

La tramitación para la aprobación de los distintos instrumentos de ordenación viene desarrollada en el TRLOTAU en los artículos 36, 37 y 38.

CAPÍTULO 6.– INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 20.– DISPOSICIONES GENERALES (OE)

1.– FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

Para la ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en suelo urbano será suficiente que dicho Plan contenga las precisiones establecidas en el TRLOTAU, sin perjuicio de la formulación de los correspondientes Estudios de Detalle (ED) en el supuesto previsto en el artículo 28 del TRLOTAU.

Podrán aprobarse Planes Especiales (PE) para la ejecución de actuaciones aisladas en cualquier parte del suelo urbano.

2.– REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación (U.A.) salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

Para la ejecución del suelo urbano las unidades de actuación pueden ser discontinuas cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse áreas unidades de actuación que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior.

Las unidades de actuación podrán delimitarse según lo establecido en el artículo 97 y siguientes del TRLOTAU. Cuando no estuvieran contenidas en las Normas o Planes, la delimitación de las U.A. se ajustará a lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 21.– INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)

1.– GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, podrán utilizar para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, las Administraciones podrán delegar competencias propias en otras Administraciones o podrán constituir consorcios urbanísticos, los cuales:

- El objeto no podrá comprender actividades que excedan de la esfera de las competencias de las Administraciones consorciadas.
- Podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio.
- La aprobación de los estatutos en la forma definida legalmente determinará la atribución de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas.
- En ningún caso se les podrá atribuir la competencia para determinar impuestos, pero si la gestión y recaudación, así como el establecimiento de tasas y precios públicos, ni la competencia para expropiar, pero si la gestión administrativa de las operaciones expropiatorias.
- Podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto
- Su creación se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Las Administraciones Públicas y los consorcios, podrán suscribir convenios, con objeto de contribuir al sostenimiento económico de órganos y organismos de ámbitos comarcal para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística, en los términos autorizados por la Legislación.

2.– LA GESTIÓN INDIRECTA

La gestión indirecta del planeamiento se define en el artículo 117 del TRLOTAU.

3.– LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN



El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad a ejecutar, de:

- El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a la ley para establecer ordenación detallada en la clase de suelo que se trate, en todo caso.

- El programa de actuación urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras que deben verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

- El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

4.- EXPROPIACIÓN

La expropiación forzosa según la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, por razón de urbanismo podrá proceder en los siguientes supuestos:

- El destino de los terrenos sea al dominio público hidráulico o servicios públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración.

- La constitución o dotación, conforme a la ley, de los patrimonios públicos de suelo.

- La declaración, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por la realización de actos de parcelación o reparcelación merecedores de la calificación de infracción urbanística, inobservancia de deberes o de los plazos para la ejecución total del planeamiento.

- La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

- La declaración de catalogación administrativas formales, de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales, o bien, de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

- Para la urbanización de polígonos, mediante la aplicación del sistema de la expropiación para la ejecución del Plan del que se trate.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios podrán dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que en el mismo se establecen.

Las distintas situaciones para la ejecución y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar vienen reguladas en el TRLOTAU en su artículo 132.

5.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o finca en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes según lo establecido en el artículo 89 del TRLOTAU.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, ni en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos.

Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación según el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

Las distintas situaciones para la ejecución de la parcelación y reparcelación y los distintos procedimientos vienen regulados en el TRLOTAU en sus artículos 89 a 95.

CAPÍTULO 7.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

Artículo 22.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización, se



llevará a efecto mediante:

- Actuaciones urbanizadoras (artículo 113 y ss. del TRLOTAU).
- Actuaciones edificatorias (artículo 130 del TRLOTAU).
- Obras públicas ordinarias (artículo 129 del TRLOTAU).
- Programas de Actuación Urbanizadora (artículo 110 del TRLOTAU).
- Proyectos de Urbanización (artículo 111 del TRLOTAU).

Artículo 23.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN (OE)

1.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

En el suelo clasificado como urbanizable o urbano no consolidado, la ejecución se llevará preceptivamente bajo un Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas.

Se encuentra regulado en los artículos 113 y siguientes del TRLOTAU.

1.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización conforme al artículo 115 del TRLOTAU que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con este.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de estas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

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



de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

El municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

1.2.– LA GESTIÓN DIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Cuando se haya adoptado la forma de Gestión Directa, la Administración actuante, podrá optar motivadamente y a la vista de las características de la unidad en la que deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y expropiación.

La reparcelación se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

Tanto para reparcelación como expropiación, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando alternativas organizativas explicadas en este documento.

Esta gestión viene regulada en el artículo 116 del TRLOTAU.

2.– ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Son aquellas que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con realización previa o simultánea de las necesarias obras de urbanización para que adquiera la condición de solar. Estas actuaciones se realizarán siempre en suelo urbano consolidado y sujeto al régimen del artículo 69 del TRLOTAU.

3.– OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

Estas obras se realizarán por ejecución directa por parte de la Administración según lo establecido en los artículos 100 y 129 del TRLOTAU.

Son proyectos técnicos que tienen por objeto la ejecución de las obras aisladas no previstas en el planeamiento o aquellas que no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación urbanizadora.

Las distintas inversiones en infraestructuras previstas por el POM, que serán ejecutadas en régimen de obra pública ordinaria, se detallan en el Informe de Sostenibilidad Económica (memoria justificativa).

Dicho régimen, no obstante, podrá aplicarse a cualesquiera otras obras de interés público.

En el caso de que la administración pública lleve a cabo inversiones en infraestructuras de las que se vean beneficiadas parcelas o actuaciones urbanizadoras concretas, será de aplicación el artículo 119.4 del TRLOTAU, según el cual la administración actuante podrá exigir el pago de los costes de dichas obras a los propietarios de los terrenos beneficiados.

En concreto, el coste de ejecución de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos (nuevos depósitos de agua potable, ampliación de las depuradoras, etc.) será sufragado por los propietarios de los terrenos incluidos en las áreas de reparto (AR) que se vean beneficiadas, en la proporción determinada en la correspondiente ficha-resumen del ámbito (proporcionalmente al aprovechamiento objetivo ponderado).

Cuando una infraestructura de este tipo beneficie a la población residente en suelo urbano consolidado (SUC), por tanto no incluida en ámbitos de planeamiento, el coste de la misma será sufragado por la Administración Local. Sin embargo, esta podrá a su vez repercutirlo sobre la población residente, en la proporción que se determine, mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

4.– PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinarán y organizarán la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de esta, y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarios para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

Estos deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer lo establecido en el artículo 110 del TRLOTAU donde se regulan y detallan. Según lo previsto en este artículo, podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

- El Municipio o cualquiera de los Organismos o entidades de él dependiente o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración Actuante al Municipio.

- La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forma parte, así como las restantes Adminis-

traciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras, en las términos expuestos en los apartados b) y c) del punto 5 del artículo 110 del TRLOTAU.

- Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Según lo establecido en el apartado d), estos podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

- Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los requisitos establecidos en el apartado e).

5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan de Ordenación Municipal y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución. Estos vienen regulados en el artículo 111 del TRLOTAU.

También tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución íntegra de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y en su caso de los Estudios de Detalle, en relación con las determinaciones correspondientes a espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

6.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las “Condiciones Generales de la Edificación” de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

6.1.- OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán representarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

b) Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

c) Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o la redistribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:

d.1) Obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interno, no pudiendo variar el número de viviendas locales existentes, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructuras portantes, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

d.2) Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes. Se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación. Puede ser:

d.2.1) Reestructuración Parcial: aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:

(1) Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

(2) El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

(3) La instalación de ascensores.

(4) Construcción de entreplantas.

(5) Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.

(6) Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

(7) Aperturas a patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la ordenanza tipológica de aplicación para los edificios no catalogados.

(8) La ejecución de estas obras de reestructuración parcial queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar edificabilidad máxima permitida.

d.2.2) Reestructuración General: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de Reestructuración Total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

e) Obras exteriores: son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

6.2.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Se permitirán solo si los edificios de la misma parcela y adyacentes pueden seguir funcionando independientemente, con normalidad, y sin causarles ningún perjuicio que no sea subsanable. El coste de subsanación y reparación de los daños ocasionados fortuitamente a otras instalaciones o construcciones durante la demolición corresponderá al responsable de la demolición.

6.3.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.

d) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que solo se pueden realizar en el caso de sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:



- Obras de reconstrucción: 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 sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

- Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento.

Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

Artículo 24.– OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN (OE)

Como otras formas de ejecución están las obras públicas ordinarias y la ejecución en actuaciones edificatorias, reguladas en el Capítulo IV del Título V del TRLOTAU, a la que quedan sujetos.

CAPÍTULO 8.– INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 25.– PARCELACIONES (OE)

1.– NORMATIVA APLICABLE

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se regirá por lo dispuesto en los artículos 89 a 91 del TRLOTAU, además de por lo indicado en el apartado siguiente.

2.– CONCEPTO Y REQUISITOS

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que este se define reglamentariamente en las presentes Normas.

Solo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el presente planeamiento o como Suelo Urbanizable, delimitado por el mismo, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas está sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias del TRLOTAU.

Serán indivisibles, a efectos de aplicación de estas normas las parcelas con superficie igual o inferior al doble de la superficie mínima de parcela definida en el apartado correspondiente de estas normas, ya sea en suelo urbano o rústico. Esta condición no será de aplicación a las parcelas o lotes resultantes que se adquieran de manera simultánea por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlas y formar nuevas fincas de superficie mayor.

Artículo 26.– CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN (OE)

1.– DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento, o bien el Organismo competente, ordenará, de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas, según lo establecido en el TRLOTAU en sus artículos 137 a 140.

2.– BIENES INVENTARIADOS

Los Bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, los incluidos en el inventario General de Bienes Muebles y los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a lo establecido en las Normas de Protección y al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente Plan de Ordenación Municipal.

También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Los edificios y conjuntos recogidos como Bienes de Relevancia Local por este planeamiento deben cumplir lo establecido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 27.– DECLARACIÓN DE RUINA (OE)

1.– CONCEPTO Y REQUISITOS

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos (artículo 139 del TRLOTAU):

Cuando el coste de las obras 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.

Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al me-

nos 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 el apartado 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.

Es competencia del Ayuntamiento la de declarar la situación legal de ruina de cualquier construcción o edificación.

2.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, constituye para los propietarios las obligaciones establecidas en el artículo 139 del TRLOTAU.

3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, 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 para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los artículos 140 y 141 del TRLOTAU.

4.- RUINA FÍSICA INMINENTE

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde podrá disponer de todas las medidas precisas por su solución, de acuerdo a lo establecido en el artículo 142 del TRLOTAU.

Artículo 28.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (OE)

1.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Es función del Ayuntamiento dentro del término municipal, y subsidiariamente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la de inspeccionar las actividades territoriales y urbanísticas, pudiendo dictar órdenes de ejecución de dichas actividades con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación, de acuerdo con las determinaciones recogidas en los artículos 174 a 176 del TRLOTAU.

2.- LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Toda edificación, construcción e instalación y operación y actividad considerada por la ordenación territorial y urbanística como clandestina y aquellas otras actuaciones catalogadas como ilegales, se podrán legalizar de acuerdo a las determinaciones recogidas en los artículos 177 a 182 del TRLOTAU.

3.- LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas y sus Ordenanzas así como en el TRLOTAU tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello independientemente de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el TRLOTAU en los artículos 183 a 198.

Título II: Regulación de los sistemas generales y del dominio público

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 29.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)

El Plan de Ordenación Municipal define los sistemas generales como dotación integrante de la ordenación estructural establecida en el Plan, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico de las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios.

El Plan de Ordenación Municipal, a los efectos de valoración y obtención distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

a) Sistemas generales en suelo rústico. Se obtienen por expropiación u ocupación directa según el artículo 126.1.b) del TRLOTAU.

b) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones, no estando incluidos en ningún área de reparto (AR). También se obtienen por expropiación u ocupación directa según el artículo 126.1.b) del TRLOTAU, y se ejecutan en régimen de obras públicas ordinarias.

c) Sistemas generales a obtener en suelo urbano o urbanizable, incluidos en áreas de reparto (AR). El pre-

sente planeamiento considera todos los sistemas generales, tanto los interiores como los exteriores adscritos a los sectores de suelo urbanizable para su obtención conjunta con el desarrollo de los mismos, tal y como determina el artículo 126.1.a) del TRLOTAU.

Artículo 30.– EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)

En el artículo 126. del TRLOTAU queda determinada la forma de obtención del suelo destinado a Sistemas Generales, así como la manera de realizar las obras. El suelo se puede obtener por:

- Cesión obligatoria y gratuita.
- Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- Expropiación u ocupación directa.

El sistema de ocupación directa y expropiación se realizará según los procedimientos reglamentariamente establecidos en la ley en los artículo 127 y 128.

El suelo destinado a sistemas generales realizará sus obras conjuntamente con las restantes obras de urbanización cuando estén incluidos en sectores o unidades de actuación o como obras públicas ordinarias en los casos, en los que el suelo se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

CAPÍTULO 2.– REGULACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Independientemente de la clasificación del suelo en el que se encuentren los terrenos integrantes del dominio público, éstos y los terrenos contiguos quedan sujetos a unas determinadas condiciones, fijadas en la normativa sectorial aplicable, que a continuación se detalla. Esta normativa se complementa con la fijada en el correspondiente apartado en función de la clasificación del suelo (normativa del SRNUEP, por ejemplo).

Artículo 31.– DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (OE)

Regula la afección de ríos, ramblas, arroyos y canales, así como el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

1.– AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS

La protección se regulará por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003). Por lo cual se establecen en las zonas que se definen a continuación. (Véase esquema a continuación).

Se entenderá, aún cuando no viniera grafiado en los planos, que existe una zona de servidumbre y una zona de policía:

La zona de servidumbre son dos bandas de 5 m de ancho a cada lado del cauce o laguna desde el punto de máxima crecida y en ella no se puede realizar ningún tipo de actuación edificatoria bajo ningún concepto.

En la zona de policía, para la realización de cualquier actuación, se exige autorización del Organismo de Cuenca. Son dos franjas laterales al curso de agua de 100 m de anchura, medidos desde el punto de máxima crecida.

Los vertidos sólidos o semisólidos que puedan contaminar se realizarán en vertederos donde se garantice un control de los mismos e impida su filtración al terreno y su vertido a un cauce superficial. Si el vertedero afecta al Dominio Público Hidráulico, al pedir autorización, también se presentará al Organismo de cuenca un estudio de efectos medioambientales esperados.

Para el vertido de aguas pluviales y residuales se tendrá que obtener autorización previa al vertido de dichas aguas. También se precisará autorización para la realización de captaciones.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las zonas urbanas o urbanizables en las proximidades de los cauces, sean éstos permanentes o estacionales (ríos, arroyos, ramblas, etc.), deberá presentarse un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas con período de retorno de 500 años para determinar la franja de protección frente a las avenidas que no deberá ser inferior en ningún caso a 10 m, donde deberá prohibirse las edificaciones y clasificarse como zona verde (DV) o suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP). Asimismo estos cauces deberán quedar perfectamente marcados en el Proyecto de Urbanización.

Una vez delimitadas las áreas con riesgo de inundación, la normativa urbanística del Plan establece lo siguiente:

– En la “zona de flujo preferente” de T=100 años se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y no afecten desfavorablemente la capacidad hidráulica de dicho cauce. Del lado de la seguridad, puede considerarse que la vía de intenso desagüe es

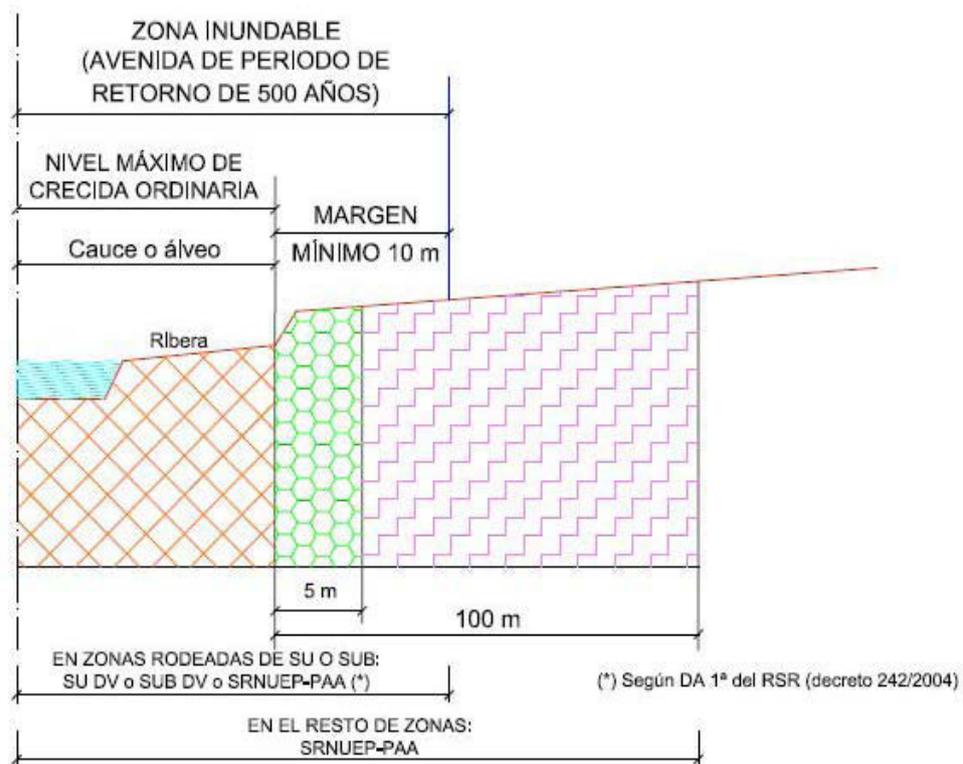
– En la “zona inundable” de T=500 años los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños graves sobre los bienes y las personas, por lo que la Administración competente, en la resolución del expediente urbanístico, fijará las limitaciones a los usos y las condiciones sobre la edificación que se estimen oportunas. En general, en dicha zona se prohíben expresamente los usos residenciales, salvo justificación en contra, basada en que la inundación no sea peligrosa y que se adopten medidas.

Mientras no se redacte el correspondiente Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y sea informado por el Organismo de Cuenca, y se tramite la oportuna modificación al POM, la banda de terreno comprendida entre las líneas de policía (100 m a ambos lados del cauce) se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

A continuación se incluye un croquis explicativo de las zonas de protección de cauces:

R.D.L.1/2001 DE 20 DE JULIO
TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS
REGLAMENTO DE DOMINIO PUBLICO 849/1986,
MODIFICADO POR EL R.D. 606/2003

PROTECCIÓN DE CAUCES



-  DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE POLICIA

2.- AGUAS SUBTERRÁNEAS

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los artículos 73 A 76 de la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y en los artículos 179 y siguientes de su reglamento. Para la concesión de licencias de apertura de pozos, será requisito imprescindible la autorización previa del organismo competente en la captación de las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas solo se autorizará en suelo rústico si se tienen las suficientes garantías de que no implican riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, también se exigirá la presentación, junto con la solicitud de Licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

Para obtener autorización de cementerios y vertederos de residuos sólidos, es imprescindible justificar que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Se tienen que mantener los niveles de calidad en aquellos acuíferos en los que no se han detectado problemas. En aquellos en que sí existen problemas de contaminación que pudieran afectar a la disponibilidad del recurso, se adoptarán medidas efectivas para controlar los focos de contaminación así como se confeccionarán perímetros de protección de acuíferos y unidades hidrogeológicas. También se exigirá la misma calidad que para el acuífero en aquellos cauces conectados a dicho acuífero que reciban vertidos.

Cuando se implante un vertedero de residuos sólidos se exigirá un estudio suficiente de las posibles afecciones a las aguas subterráneas.

En cuanto a los sondeos en el T.M. de Pozuelo, se define un ámbito de protección de 300 m de radio, que se clasifica como SRNUEP – PA (artículo 5.1.a.i del RSR), alrededor del sondeo situado en el paraje “Cañada de Quintanar”, que es el principal y del que se abastecen todos los núcleos.

En los sondeos situados en suelo urbano, en el núcleo de La Casica, y en urbanizable (S-4 del AR-C) en el núcleo de Pozuelo, se ha fijado un perímetro de protección de 5 metros alrededor de estos.

Artículo 32.- VÍAS PECUARIAS (OE)

Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, a las que es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias a nivel estatal y la Ley 9/2003 de 20 de marzo aprobada por las Cortes de Castilla-La Mancha. El dominio público pecuario será clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

La red de vías pecuarias se clasifica en función de distintos criterios como son su anchura, su itinerario y su interés (artículo 4 de la Ley 3/1995 y artículo 6 de la Ley 9/2003).

Se considera zona de protección de la vía pecuaria, una franja de 5 m a cada lado de la misma, en la que quedan prohibidas nuevas edificaciones, así como la ampliación y reconstrucción de viviendas ya existentes, salvo las obras de conservación de las mismas. Esta banda de protección también será clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

El uso característico es el tránsito ganadero (artículo 4 Ley 9/2003). Se consideran usos compatibles los definidos en el artículo 31 y ss. de la Ley 9/2003.

Artículo 33.- MONTES (OE)

Integran el dominio público forestal los montes señalados en el artículo 4.2 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM.

En ellos los usos y edificaciones están condicionados a autorización de la Consejería competente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.4 de la Ley 3/2008.

Los usos del dominio público forestal se regirán por lo dispuesto en el artículo 8 de la citada Ley 3/2008.

En virtud del artículo 58 de la Ley 3/2008, aquellas actuaciones ubicadas en el interior de los montes o en su colindancia, deberán contar con un Plan de Autoprotección de Incendios.

Artículo 34.- CARRETERAS (OE)

1.- DEFINICIÓN Y CONDICIONES DE USO

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha (modificada por Ley 7/2002 y por DL 1/2010), estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección/protección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan. (Véanse esquemas adjuntos).

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las establecidas



en la Ley 25/1988 del MOPU en sus artículo 21 y siguientes y las establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha en el artículo 23 y siguientes.

Las zonas situadas entre la zona de dominio público y la línea límite de edificación marcadas con uso dotacional, residencial o industrial se consideran válidas siempre que en esas zonas no se realice ninguna construcción, siendo posibles estos usos sin que alberguen edificación alguna.

Cualquier vallado situado entre la zona de servidumbre y la línea de edificación debe ser un cerramiento totalmente diáfano, consistente en alambrada sobre piquetas sin cimiento de fábrica.

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las zonas de dominio público y de servidumbre de las infraestructuras de transporte por carretera serán consideradas sistemas generales (SGDC) y clasificadas como suelo rústico no urbanizable (SRNUEP), salvo en los tramos urbanos y travesías, que serán clasificadas como suelo urbano (SU).

3.- ACCESOS

Según el artículo 28 de la Ley 9/1990 y el artículo 28 de la Ley 25/1988, la administración titular de la carretera puede limitar y condicionar los accesos a la misma.

La solicitud de construcción de nuevo acceso o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamientos que pueda exceder la capacidad de la vía deberá acompañarse de un Estudio de Impacto sobre el Tráfico. Cuando dicho impacto resultare inadmisibile, deberá acompañarse además un Proyecto de Obras de Acondicionamiento, para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera.

La autorización de accesos referidos en el punto anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir fianza. Dichos costes serán sufragados siempre por los propietarios de los terrenos en los que se ubique la actuación.

4.- AUTORIZACIONES

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos que sean compatibles según los fundamentos legales anteriormente mencionados.

Queda prohibida la realización de todas aquellas obras sujetas a autorización mientras no haya sido emitida dicha autorización.

La solicitud de autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación emitida por la administración titular de la carretera.

En concreto, podrán ser necesarias, de forma general, las siguientes autorizaciones para actos en zona de protección de la carretera:

- Accesos a la carretera.
- Plantaciones.
- Vallado.
- Cruce subterráneo o aéreo de líneas eléctricas, líneas de telecomunicaciones, conducciones de abastecimiento y saneamiento u otros servicios.
- Obras, edificaciones e instalaciones fijas o provisionales, vertido de residuos, y cambios de uso en zona de protección (artículo 26 de la L 9/1990 y artículo 23 de la L 25/1988).

El contenido de las solicitudes incluirá, como mínimo:

- Planos explicativos de las obras necesarias en cada caso.
- Distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las obras con respecto a la carretera.
- Aparecerán claramente identificados los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación.

Para el caso de autorizaciones de accesos, se aportará Proyecto Constructivo del acceso previsto, firmado por técnico competente, junto con el documento definitivo del Plan o Programa. Asimismo, se incluirá un Estudio de Impacto del Tráfico. El diseño de los accesos se atenderá a la normativa vigente. Los costes de las obras de acondicionamiento por adaptación a la nueva situación serán siempre incorporados al resto de costes del Plan o Programa.

Para el caso de cruces subterráneos, se efectuará siempre mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea, garantizando en todo caso la no afeción al firme de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la

parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,50 m. El tubo de protección se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Las arquetas o pozos de ataque de la hinca se situarán fuera de la zona de dominio público.

Para el caso de los cruces aéreos, los apoyos más próximos estarán 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 de la línea sobre la calzada será, como mínimo, de 7 m.

Para el caso de plantaciones, cerramientos y vallados, la solicitud describirá en detalle el tipo de vegetación a plantar, el tipo de valla y cualesquiera otros elementos previstos.

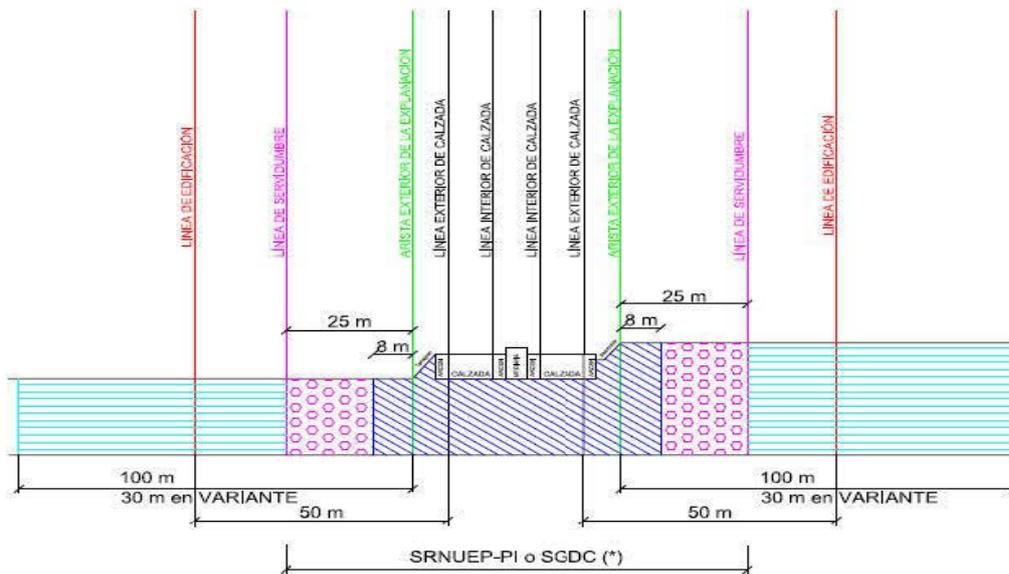
Para el caso de construcciones (fuera de la línea de edificación), será preciso aportar un Estudio de Ruido, que determine los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer de medios de protección acústica, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la normativa vigente (Ley 37/2003 del Ruido). El coste de las medidas correctoras será sufragado íntegramente por el promotor de la edificación.

5.- CROQUIS EXPLICATIVOS

A continuación se incluyen croquis explicativos de estas bandas de protección:

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

1.- Autopista, Autovía, Vía Rápida y Variante

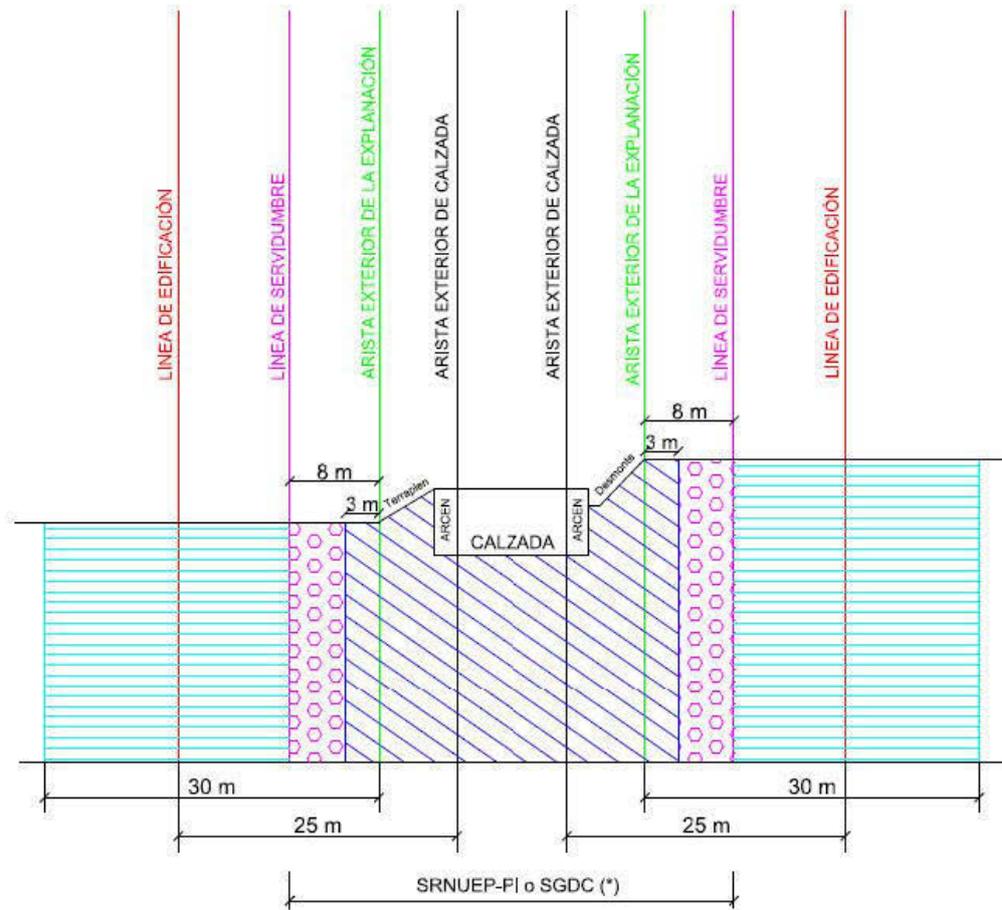


(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

- ZONA DE PROTECCIÓN
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

2.- Carreteras de la Red Básica

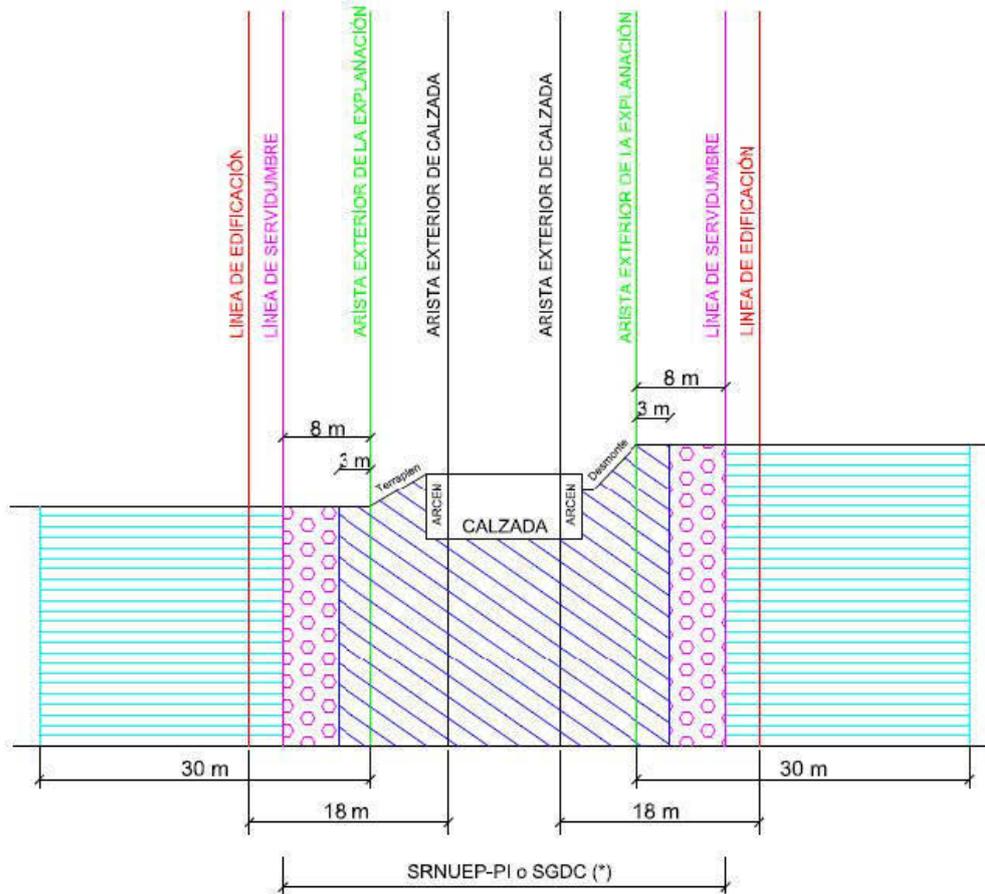


(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

- ZONA DE PROTECCIÓN
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, DE CARRETERAS DE CASTILLA - LA MANCHA, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002 Y POR EL DL 1/2010.

3.- Carreteras de la Red No Básica (Comarcal y Local)

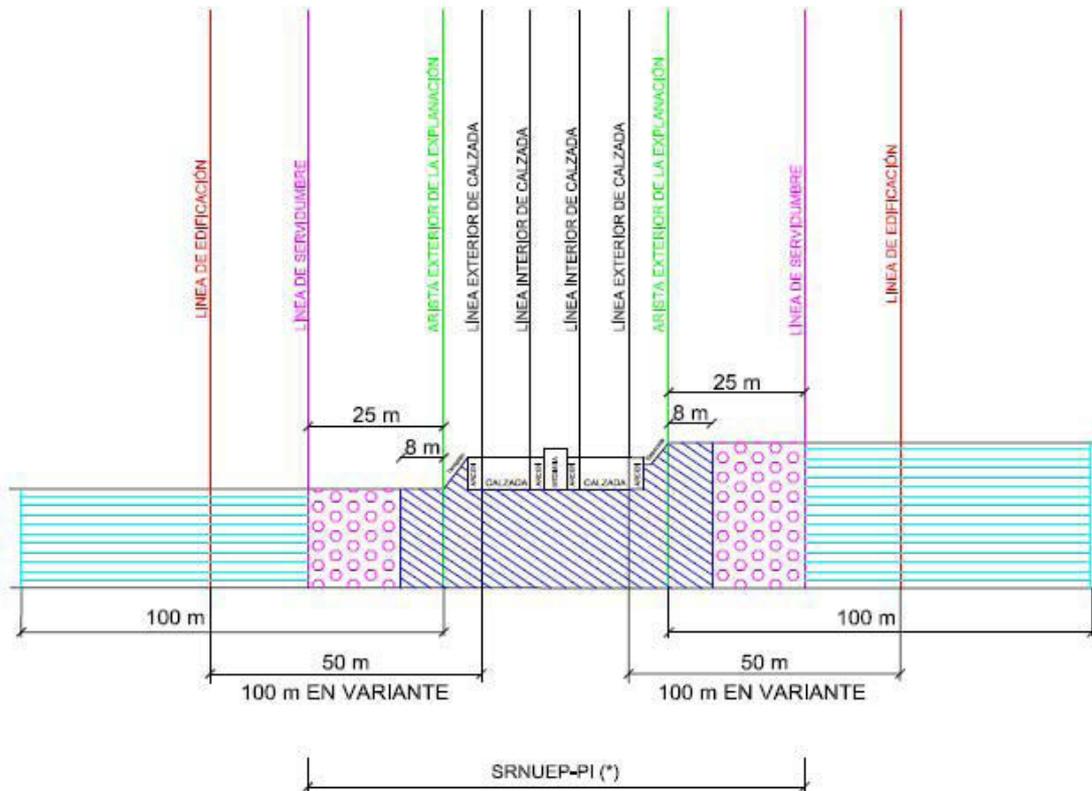


(*) Según art. 27.5 Ley 9/1990

-  ZONA DE PROTECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

1.- Autopista, Autovía Y Vía Rápida



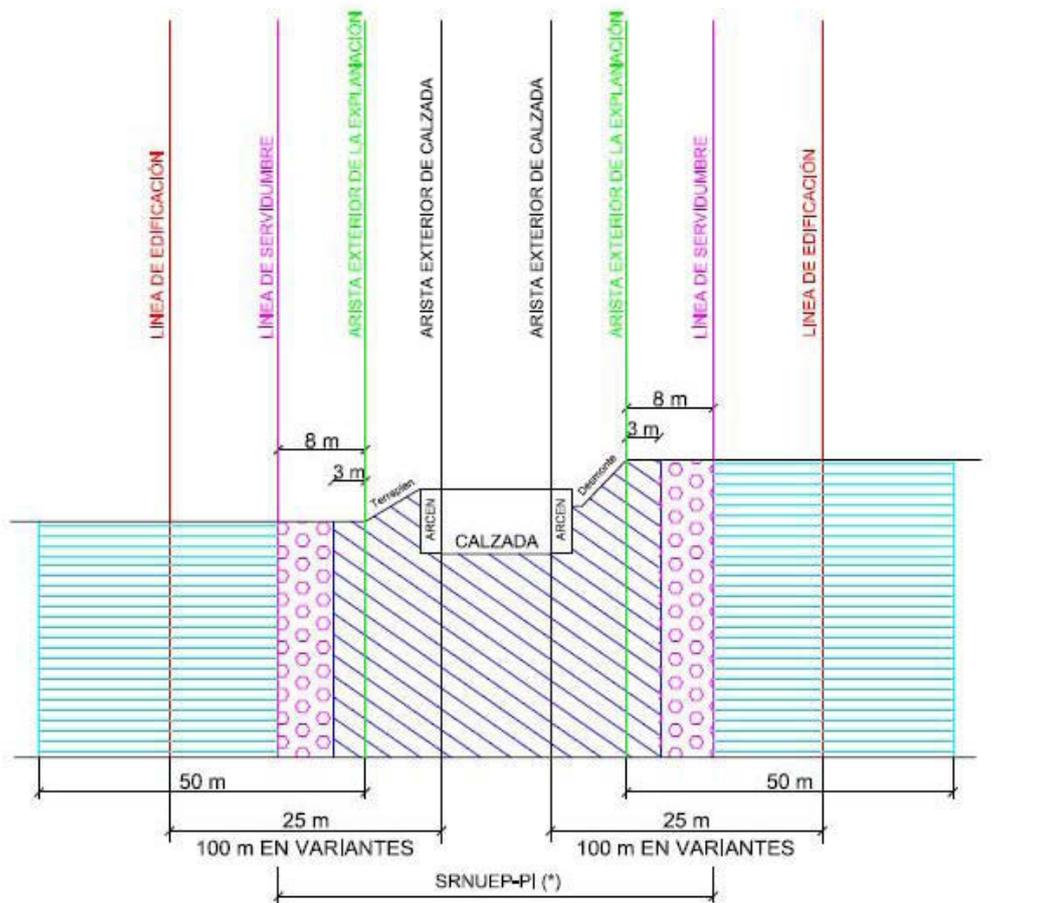
(*) Según DA 2ª del RSR (decreto 242/2004)

(**) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

2.- Carreteras



(*) Según DA 2ª del RSR (decreto 242/2004)

(*) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

- ZONA DE AFECCIÓN
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 35.– CAMINOS (OE)

Son las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de las explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tal en los planos del Catastro del término municipal y en los planos del Instituto Geográfico Nacional.

Su gestión es competencia del Ayuntamiento y son regulados por la correspondiente Ordenanza Municipal de caminos rurales.

Artículo 36.– FERROCARRILES (OE)

La red ferroviaria de interés general comprende las infraestructuras ferroviarias que resulten esenciales para garantizar un sistema común de transporte ferroviario en todo el territorio de superficie.

Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley 39/2003, de

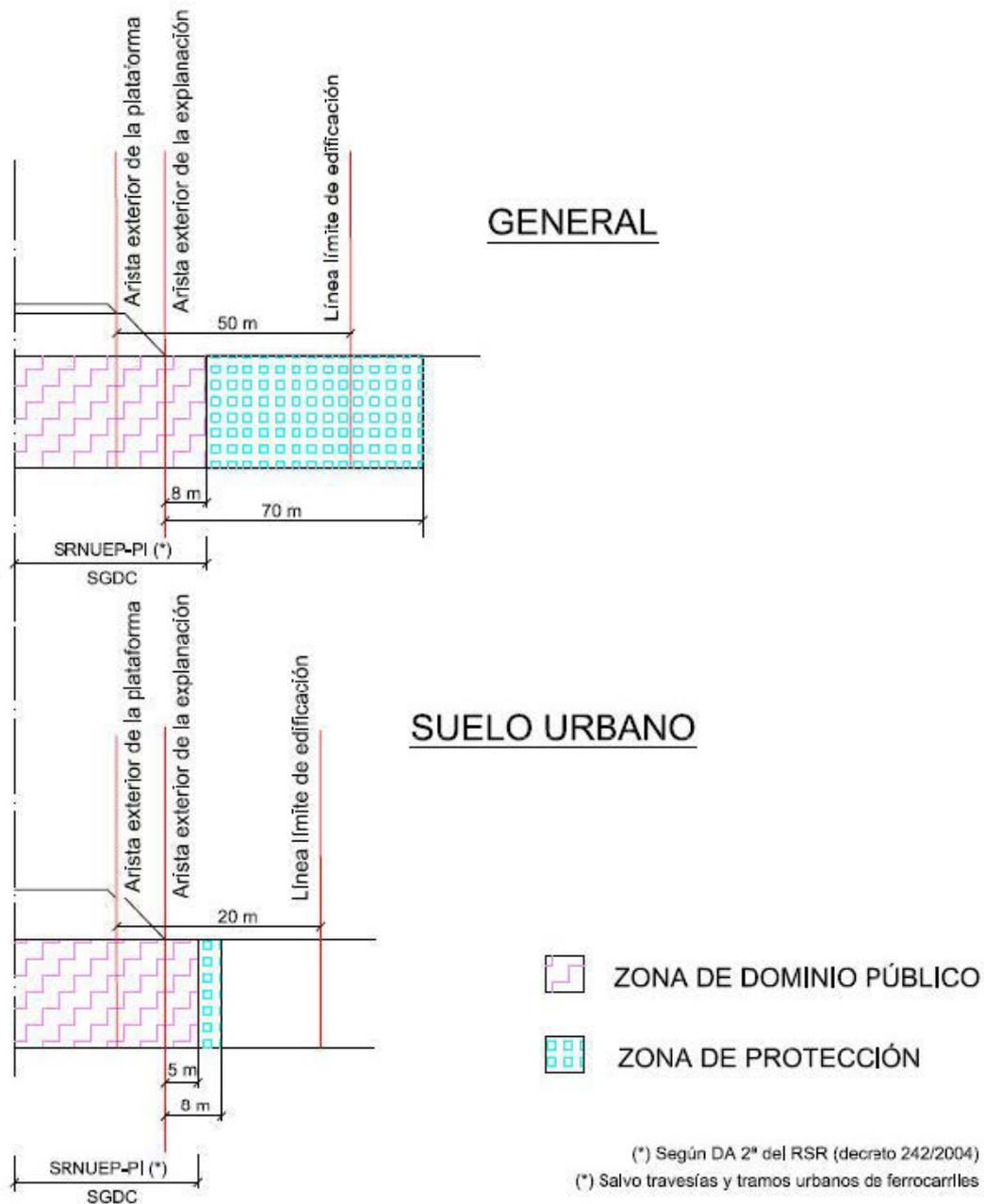
17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre o normativa que le sustituya.

Las prescripciones sobre las limitaciones a la propiedad y condiciones de uso de los terrenos inmediatos al ferrocarril quedan establecidas en el Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario, Título I Capítulo III, artículos 24 a 40.

Las zonas de dominio público de ferrocarriles serán clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), salvo en tramos urbanos. Se señalan, en todo caso, como sistema general de comunicaciones (SGDC).

A continuación se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por ferrocarriles:

LEY 39/03 DEL SECTOR FERROVIARIO RD 2387/04 REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES





Artículo 37.– CANALES (OE)

Aun cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m) a cada lado de los canales artificiales que formen parte del dominio público hidráulico. En dicha banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.).

Artículo 38.– EMBALSES (OE)

Cualquiera que sea el destino de los embalses, se estará a lo dispuesto en la Legislación de Aguas.

Mientras que el Planeamiento no lo permita de forma expresa, únicamente se admitirá en la franja de protección de 500 m, las actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Órdenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

De forma ocasional se admitirán las infraestructuras de servicio a la explotación agraria y a las cercas pecuarias; la construcción de viario; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio. En la concesión de licencias para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales o instalación de campamentos, deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

Artículo 39.– INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (OE)

Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía.

Aunque, técnicamente, no forman parte del dominio público, son de interés público general, y cada una de ellas se rige por legislación específica que impone unas condiciones en las bandas de terreno contiguas, con el fin de proteger su funcionalidad.

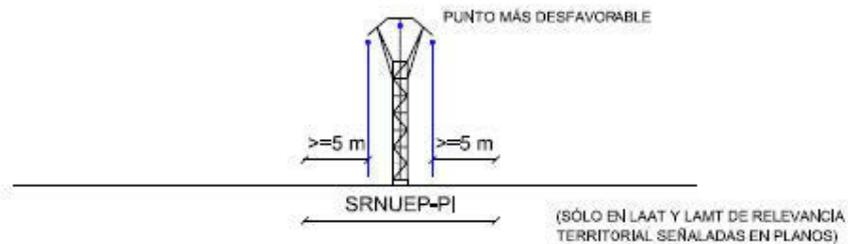
Se representan a nivel esquemático en el plano de ordenación correspondiente.

A continuación se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por algunas de estas infraestructuras.

REGLAMENTO TÉCNICO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS ÁEREAS DE ALTA Tensión (D.3151/68)

PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

CLASIFICACIÓN DE SUELO



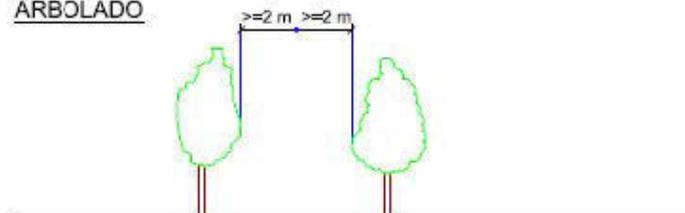
CONSTRUCCIONES



CARRETERAS

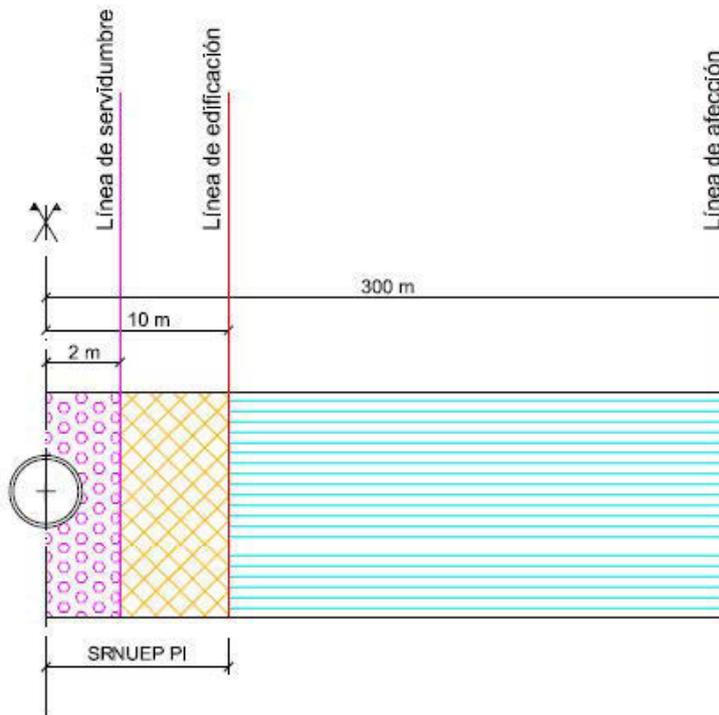


ARBOLADO



R.D. 1434/2002
REGULADOR DE INSTALACIONES DE GAS NATURAL

PROTECCIÓN DE GASEODUCTOS



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  LÍNEA DE EDIFICACIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE

Título III: Regulación de los usos del suelo

CAPÍTULO 1.— TIPOS DE USOS

Artículo 40.— USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS (OE)

Se consideran los siguientes tipos de usos:

– USO PERMITIDO: Es aquel que reconoce expresamente este planeamiento en cualquiera de los títulos del presente documento.

USO GLOBAL: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

USO PORMENORIZADO: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

USO MAYORITARIO: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo. En un solar edificable, el uso que el planeamiento define como principal, sin perjuicio de que puedan establecerse otros usos compatibles, que puntualmente puedan superar en edificabilidad al principal (computada respecto al total permitido en la parcela).

USO COMPATIBLE: Es aquel que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el uso mayoritario de la actuación.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación. En ausencia de restricciones, el uso compatible podrá consumir el 100% de la edificabilidad permitida en un determinado solar.

Caso de situarse en un mismo edificio, el uso compatible se situará siempre en plantas inferiores a las del uso residencial.

Al uso compatible le serán de aplicación las mismas condiciones morfológicas, estéticas y tipológicas de la edificación que al uso principal o mayoritario del ámbito en el que se encuentre. Incluso en el caso de que el uso compatible alcance el 100% de la edificabilidad permitida en un determinado solar, la edificación mantendrá la misma tipología que las edificaciones del ámbito destinadas al uso mayoritario. La única salvedad corresponde al uso dotacional de equipamientos en edificio exclusivo, que siempre podrá adoptar la ordenanza tipológica que le corresponda (DE), aun cuando no estuviera prevista en los planos de ordenación.

Aquellos usos compatibles que puedan ocasionar molestias a los vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), tendrán que adoptar las medidas correctoras en la edificación que la oportuna licencia especifique, en la que se indicarán parámetros objetivos a cumplir (nivel máximo de ruido medido en la vía pública, por ejemplo), basados en las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Municipales.

La concesión de dicha licencia será sometida a información pública, en los términos reglamentariamente establecidos, con notificación expresa a los vecinos.

La entrada en vigor de la licencia quedará supeditada entonces a la comprobación de la efectividad real de las medidas propuestas, pudiéndose suspender sus efectos en tanto en cuanto no se alcance el objetivo ambiental exigido.

Si se trata de un uso o una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa (señaladas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP) y no es posible adoptar medidas correctoras que sean realmente eficaces, la actividad solo podrá autorizarse en algún polígono industrial, o excepcionalmente, en suelo rústico a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población, aunque en estos casos también será necesario adoptar otras medidas correctoras.

– USO PROHIBIDO: Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y secundarios.

CAPÍTULO 2.— CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Artículo 41.— USOS EN SUELO RÚSTICO (OE)

Se consideran usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico los establecidos en los artículos 11 y 12 del Decreto 242/2004 de 27 de julio, 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 (RSR).

Con carácter general, y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos permitidos en el suelo rústico:

- a) Usos asociados al sector primario
- b) Uso residencial familiar
- c) Uso dotacional de titularidad pública

Tendrán carácter excepcional los siguientes usos:

d) Usos industriales, terciarios (comerciales, hosteleros y hoteleros y recreativo) y dotacionales de titularidad privada. Se consideran usos prohibidos los restantes que no se contemplan en el apartado anterior.

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en estas normas, todos los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados definidos (Título VII de las presentes Normas).

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección, serán de aplicación los indicados como usos permitidos en las normas de aplicación de cada categoría, definidas en el Título VII de las presentes normas. A continuación se describen cada uno de estos usos.

En los casos en los que lo establezca la Legislación Aplicable en materia de evaluación ambiental, Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, será obligatoria esta evaluación según la forma prevista en esta ley y deberá presentarse con la solicitud de licencia.

1.– USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) 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:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas.
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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.

2.– USO RESIDENCIAL FAMILIAR

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.

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.

3.– USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Son las obras o instalaciones requeridas por infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en 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, incluidas las captaciones 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.

Para la autorización de su implantación será necesario que resuelvan adecuadamente los accesos, conexión viaria, aparcamientos e infraestructuras.

4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entiende por este uso la utilización del suelo rústico para establecer sobre el mismo las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios que sean de titularidad privada, según lo previsto en el artículo 11 apartado 4.c) del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio aprobado por Decreto 242/2004, de 27-07-2004 (RSR).

4.1.- USOS INDUSTRIALES

1) Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

2) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen instalarse en suelo rústico.

3) 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. Las condiciones particulares dependiendo de la actividad industrial a tener en cuenta dentro del suelo rústico se exponen a continuación:

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo. Se entienden incluidas las extracciones de gravas y arenas en la zona de policía de cauces fluviales. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio y RD 1994/1982, de 15 de octubre sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras y demás legislación específica que les sea de aplicación.

Estas actividades estarán siempre sometidas a la Evaluación Ambiental, de la forma prevista en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, y su autorización urbanística será siempre derivada de que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del Organismo competente para su autorización.

Al cesar la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin estarán obligados a la presentación de la correspondiente fianza. Las medidas correctoras presupuestadas en el proyecto de restauración serán avaladas al 100%.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS

Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por la Comisión Provincial de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Para la concesión de dicha autorización el Proyecto incluirá un su Evaluación Ambiental una descripción de las zonas donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

INDUSTRIAS DE ALMACENAJE Y DESGUACE DE AUTOMÓVILES

Son industrias que por su carácter, dimensiones e impacto visual resultan incompatibles con los usos urbanos. En ellas se realizan actividades de almacenaje y desguace de automóviles.

Para la implantación se exigirá la resolución satisfactoria de las infraestructuras y de los servicios precisos para el funcionamiento interno del uso o actividad, de manera que su puesta en marcha no suponga gravamen alguno a las redes infraestructurales municipales ni al medio natural donde se implante.

4.2.- USOS TERCARIOS



1) Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

2) Usos hosteleros y hoteleros:

- Establecimientos hoteleros: edificaciones permanentes propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias. Incluyen hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, albergues sociales, etc.

- Establecimientos hosteleros: actividades relacionadas con las edificaciones permanentes de bar y restaurante: Instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes.

- Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares: regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

- Establecimientos de turismo rural: regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

3) Uso recreativo: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

4.3.- USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS

1) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidas las captaciones y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

2) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Dentro de este uso identificamos las energías Renovables: son aquellas actividades que supongan la implantación de instalaciones cuyo fin sea el aprovechamiento de algún tipo de energía renovable, entendiéndose como tales la energía solar y la energía eólica y cualesquiera otros tipos para transformarla en energía eléctrica. Se establecen tres categorías para estos casos:

- Categoría 1.^a: Huertos solares o similares, es decir, instalaciones de paneles fotovoltaicos que tienen como objetivo el aprovechamiento de la energía solar para su conversión en energía eléctrica a gran escala.

- Categoría 2.^a: Parques eólicos. Instalaciones formadas por varios aerogeneradores que aprovechan la energía eólica para transformarla en energía eléctrica.

- Categoría 3.^a: Centrales termosolares. Consisten en la instalación de paneles solares que aprovechan la energía solar para calentar fluidos que mediante un ciclo termodinámico generarán electricidad al mover un alternador.

- Categoría 4.^a. Otras instalaciones no incluidas en las anteriores categorías.

3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

5) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

6) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

7) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

8) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

El Ayuntamiento determinará las zonas de localización preferente para las dotaciones integradas en áreas de servicio vinculadas a las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes, propias de este uso, dentro del término municipal.

Artículo 42.- USOS EN SUELO URBANO (OE)

1.- USO RESIDENCIAL (R)

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados y categorías asociadas:

Categoría 1.^a Uso Residencial Unifamiliar (RU)

Conformado por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose



cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

1.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

1.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).

1.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).

1.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).

1.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

Categoría 2.^a Uso Residencial Plurifamiliar (RP)

Formado por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Subcategorías:

2.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

2.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).

2.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).

2.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).

2.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

Categoría 3.^a Uso Residencial Comunitario (RC)

Aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Subcategorías:

3.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

3.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).

3.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).

3.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).

3.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

Categoría 4.^a Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Subcategorías:

4.^a A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

4.^a B: Edificación en manzana abierta (EMA).

4.^a C: Edificación aislada exenta (EAE).

4.^a D: Edificación aislada adosada (EAA).

4.^a E: Edificación en tipología específica (ETE).

2.- USO TERCIARIO (T)

Comprende el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC).

- Hotelero y hostelero (TH).

- Oficinas (TO).

- Recreativo (TR).

2.1.- USO COMERCIAL (TC)

Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

También se considerarán usos comerciales los autoservicios y aquellos locales destinados a actividades artesanales, con predominio del aspecto comercial.

Dentro del uso comercial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Locales comerciales en edificios de uso exclusivo.

- Categoría 2.^a: Locales comerciales en edificios de otro uso.



Los locales comerciales en Categoría 2.^a solo se podrán instalar en planta sótano, semisótano, baja o primera del edificio.

2.2.– USO HOTELERO Y HOSTELERO (TH)

Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y que se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles, centro de vacaciones escolares o similares así como sus actividades complementarias, como Bares y Restaurantes.

Se clasifican en las siguientes clases y categorías:

Clase A: Hospedaje:

- Categoría 1.^a. Pequeño hotel o pensión.

- Categoría 2.^a. Hotel de 30 a 60 habitaciones.

- Categoría 3.^a. Hotel con más de 2.000 m² de superficie total en la suma de todas sus plantas o más de 60 habitaciones.

Clase B: Hostelero de servicios:

- Bares y restaurantes. Suministro de comidas y bebidas para consumo en el local.

Las situaciones posibles de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

· Situación 1.^a: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.

· Situación 2.^a: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.

· Situación 3.^a: En edificio exclusivo.

2.3.– USO DE OFICINAS (TO)

Comprende los edificios y 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, destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal (de uso mayoritario distinto del terciario).

- Categoría 2.^a. Despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

Los locales de categoría 1.^a en caso de ocupar plantas superiores a plantas de viviendas deberán contar con autorización de la comunidad de vecinos.

2.4.– USO RECREATIVO (TR)

Aquel que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones u otros análogos como:

- Cafés concierto.

- Discotecas.

- Salas de fiestas y baile.

- Clubs nocturnos.

- Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- Situación 1.^a: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.

- Situación 2.^a: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.

- Situación 3.^a: En edificio exclusivo.

3.– USO INDUSTRIAL (I)

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, almacenamiento o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- Productivo (IP).

- Almacenaje (IA).

3.1.– USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)

Comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales y bienes de consumo, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se consideran las siguientes categorías, en función de la actividad realizada:

Categoría 1.^a) Industrias manufactureras.

Son las dedicadas al tratamiento de productos industriales no directamente relacionados con el sector primario. Incluye actividades manufactureras de todo tipo, empresas relacionadas con el sector de la construcción, reparación y fabricación de vehículos y maquinaria. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

1.^a A: Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 50 dB(A).

1.^a B: Industria compatible con la vivienda, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa. La potencia instalada será inferior a 100 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 70 dB(A).

1.^a C: Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias (vibraciones, ruidos y olores) o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro interior será inferior a 90 dB(A).

1.^a D: Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

Categoría 2.^a) Industrias agropecuarias.

Son las relacionadas directamente con el sector primario, por ejemplo: elaboración, envasado y manipulación de productos alimenticios y bebidas, proceso de productos agrícolas, tratamiento de carnes y otros productos ganaderos, estabulación de ganado, producción de tabaco, proceso de maderas y otros productos forestales (sin incluir la fabricación de muebles, que se considera manufacturera), producción de piensos, abonos y otros productos químicos utilizados en el sector primario. Se distinguen dos subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

2.^a A: Industrias agropecuarias compatibles con el uso residencial, así como con el resto de usos industriales, terciarios y dotacionales. Se excluyen expresamente las ganaderas, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2.^a B: industrias agropecuarias muy molestas, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en las que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

Adicionalmente, según su tamaño se divide en estos tres grupos:

- Grupo I Industria grande: con superficies de parcelas superiores a 7.000 metros cuadrados.
- Grupo II Industria media: con superficie de parcela comprendida entre los 3.250 metros cuadrados y los 7.000 metros cuadrados.
- Grupo III Industria ligera: con superficies de parcela entre 500 metros cuadrados y 3.250 metros cuadrados.

3.2.– USO INDUSTRIAL 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. También se incluyen el almacenaje de los productos agrícolas (no ganaderos) así como el espacio destinado a la guarda de maquinaria agrícola necesaria para la recolección o primera transformación de los mismos. Por otro lado, se incluyen en este uso los espacios destinados a la detención prolongada de vehículos, asociados al uso residencial.

Se incluyen en este uso pormenorizado, las siguientes categorías:

Categoría 1.^a) Almacenaje industrial.

Propiamente dicho, es el que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo (por tanto, incluye actividades logísticas); así como a la detención prolongada de maquinaria industrial y de obra pública. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:



1.^a A: almacenes dependientes de talleres artesanales o de pequeñas instalaciones no molestas, totalmente compatibles con el uso residencial.

1.^a B: almacenes compatibles con el uso residencial tras la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y en ningún caso relacionados con industrias insalubres, nocivas o peligrosas. Pueden estar localizados en contigüidad con el uso residencial.

1.^a C: almacenes incompatibles con el uso residencial por las molestias propias o por las derivadas de su implantación, necesariamente ubicados dentro de polígonos industriales, y alejados de núcleos residenciales.

Categoría 2.^a) Almacenaje agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a acoger las instalaciones de guarda de maquinaria y aperos de labranza, almacenamiento y manipulación de productos agrarios, ganaderos, forestales y silvícolas. Se distinguen dos subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

2.^a A: almacenes agrícolas no molestos, compatibles con el uso residencial. Se excluyen expresamente los ganaderos, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2.^a B: almacenes agropecuarios muy molestos, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en los que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

Categoría 3.^a) Almacenaje de vehículos: garaje.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, siempre que no se trate de maquinaria (incluida en las anteriores categorías). Se distinguen las siguientes subcategorías en función de su localización:

3.^a A: Anejo a viviendas o en edificios independientes.

3.^a B: En planta baja, sótano o semisótano de edificios de cualquier uso.

3.^a C: En parcelas interiores y patios de manzana.

4.– USO DOTACIONAL (D)

Es el uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comunicaciones (DC)

- Zonas verdes (DV).

- Equipamientos (DE).

4.1.– USO DE COMUNICACIONES (DC):

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

Los espacios destinados al viario público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

4.2.– USO DE ZONAS VERDES (DV):

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el apartado 24.1 y 24.2 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14/09/2004).

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

4.3.– USO DE EQUIPAMIENTOS (DE):

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido y dentro de este uso pormenorizado se pueden distinguir los siguientes equipamientos:

Clase A) Uso de Infraestructuras – servicios urbanos (DEIS):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de



residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Se incluyen aquí las instalaciones para el mantenimiento del estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) además de los mercados de abastos y centros de comercio básico mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (matadero municipal, etc.).

Clase B) Uso Educativo (DEDU):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, incluyendo las enseñanzas no regladas y la investigación, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Clase C) Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

Son aquellos equipamientos destinados a la formación intelectual, cultural y religiosa de las personas, conservando y transmitiendo el conocimiento (iglesias, bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.). También se incluyen aquí aquellos equipamientos destinados a la expansión deportiva de las personas.

Ambos tipos de equipamientos pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se subdivide en 3 categorías:

- 1.ª Cultural (D-CU): bibliotecas, museos, centros de Internet, salas de exposiciones.
- 2.ª Deportivo (D-DE): polideportivos al aire libre o cubiertos, piscinas, pabellones.
- 3.ª Religioso (D-RE): iglesias, capillas, ermitas.

Clase D) Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Aquellos equipamientos destinados a las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Clase E) Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Comprende los equipamientos destinados a las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se excluyen de este tipo de equipamientos los destinados a la prestación de servicios de asistencia médica o quirúrgica en despachos profesionales.

Un resumen de los usos sería el siguiente:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
Residencial	Unifamiliar (RU)
	Plurifamiliar (RP)
	Comunitario (RC)
	Protección Pública
Terciario	Comercial (TC)
	Oficinas (TO)
	Hotelero (TH)
Industrial	Productivo (IP)
	Almacenaje (IA)
Dotacional	Comunicaciones (DC)
	Zonas Verdes (DV)
	Equipamientos (DE)

CAPÍTULO 3.– CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA SU IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO

Artículo 43.– CONDICIONES GENERALES (OD)

En primer lugar, será de aplicación la normativa sectorial vigente, en particular, el Código Técnico de la Edificación. Por otra parte, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, en función del uso y de la clase de suelo.

Complementariamente, también se respetarán las determinaciones incluidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Artículo 44.– CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD (OD)

Las presentes condiciones tienen por objeto establecer los estándares mínimos para garantizar los niveles necesarios de confort en las edificaciones.

1.– CONDICIONES ACÚSTICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de condiciones acústicas en los edificios contenidas en la DB-HR del Código Técnico de la Edificación (CTE).

2.– CONDICIONES TERMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en las Normas Básicas DB-HE del CTE sobre condiciones térmicas en los edificios.

Artículo 45.– PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA (OD)

La superficie mínima y demás dimensiones que deberán cumplirse para que un espacio construido pueda destinarse al uso residencial serán aquellas señaladas en cada momento por la legislación vigente como requisitos mínimos de una vivienda en algún régimen de protección oficial.

Todo ello sin perjuicio de que las Ordenanzas Municipales de la Edificación establezcan unas condiciones más restrictivas.

Título IV: Regulación de las edificaciones

CAPÍTULO 1.– GENERALIDADES

Artículo 46.– TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS (OD)

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias, de acuerdo con el Anexo II del RP:

- 1.– Edificación alineada a vial (EAV).
 - 1.1.– Edificación en manzana cerrada (EMC).
 - 1.2.– Edificación en manzana abierta (EMA).
- 2.– Edificación aislada (EA).
 - 2.1.– Edificación aislada exenta (EAE).
 - 2.2.– Edificación aislada adosada (EAA).
- 3.– Edificación en tipología específica (ETE).

Artículo 47.– DEFINICIONES (OD)

Las Condiciones Generales de Edificación establecen las limitaciones físicas a que han de ajustarse las edificaciones por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

A continuación establecemos una serie de definiciones de los términos que aparecen en los apartados posteriores:

Alineación exterior: Es la línea que define el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineación interior: Es la línea que define el límite entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

Altura de cornisa: Es la distancia desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida (ático retranqueado no cuenta).

Altura máxima de la edificación: La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y/o por la altura de cornisa en metros, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.

Ático: Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma.

Azotea: Es la cubierta llana de un edificio, dispuesta para poder andar por ella. La azotea solo se considera transitable para mantenimiento.



Balcón: Parte de forjado de planta visitable que sobresale de la línea de fachada desde cualquier estancia y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.

Balcón corrido: El que comprende varios huecos de una fachada.

Características morfológicas: Se define así a la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

Edificabilidad: Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de las superficies computables de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la “parcela edificable”.

Envolvente de un edificio: Está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados y no cubiertos con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la Normativa del Plan General.

Garaje: Se denomina garaje a un espacio edificado dedicado al aparcamiento de vehículos.

Linderos: Son las líneas perimetrales que definen una parcela.

Línea de edificación: Es la proyección horizontal definida por el o los planos de fachada y las medianerías.

Medianería: Es la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. También se denomina así a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios rústicos o urbanos que deslinda.

Parcela: Se califica como parcela el suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al presente planeamiento.

Parcela edificable: Es la superficie de terreno que permite implantar un uso o actividad, y es igual a la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones interiores y exteriores. Deberá cumplir con las condiciones mínimas de parcela edificable definidas más adelante.

Plano de fachada: Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de las alineaciones, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.

Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Rasante: es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

Retranqueo: Es el valor obligado medido en metros de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Retranqueo parcial: Es el retranqueo frontal permitido que afecta solo a una parte de la edificación respecto a la alineación correspondiente desde la que se retranquea. De esta manera la edificación no estará completamente retranqueada del lindero frontal, sino solamente una parte de la misma, ya que deberá tener una parte de la fachada coincidente con el plano de la alineación.

Separación entre edificios: Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. Se tomará dicha medida perpendicularmente a la línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más próxima a la del edificio con respecto al cual se efectúa la medición.

Superficie construida por planta: Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas).

Se consideran excluidas del cómputo de edificabilidad las siguientes zonas, en las cuantías que se enumeran:

- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los espacios de acceso a garajes, los patios interiores de parcela y las plantas bajas porticadas, siempre que sean de libre acceso y no se encuentren cerradas.



- Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, en cualquiera de las plantas, en especial, en las terrazas y balcones.

- La superficie bajo cubierta y bajo rasante, si carece de posibilidades de uso, no es habitable o está destinada a instalaciones del edificio.

- Los sótanos, en todos los casos, y los semisótanos que no sobresalgan más de 1,00 m sobre la rasante. En el caso de terrenos en pendiente y semisótanos de fincas que den fachada a varias calles con rasantes a distinta cota, las plantas bajo rasante computarán edificabilidad en la proporción resultante de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre la longitud de fachada total de la planta. No obstante, se excluirá de dicho cómputo la superficie señalada en el punto anterior (no habitable o destinada a instalaciones).

- Los locales destinados a albergar instalaciones (centros de transformación, cuartos y huecos de ascensor, cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de depósitos, de basuras, de contadores, conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a medio metro cuadrado (0,5 m²), etc.).

- El 50% de los balcones, terrazas, galerías, porches cubiertos y otras estancias si están parcial o totalmente abiertos al aire libre. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100% para la superficie construida.

- Las azoteas y las terrazas de la última planta en su totalidad.

- En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.

Superficie construida (total): Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, según las especificaciones del punto anterior.

Terraza: Cubierta plana y transitable, abierta al exterior al menos por uno de sus lados y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar. Su uso se considera asociado al uso residencial.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 48.- DETERMINACIONES GENERALES (OD)

Estas Condiciones Generales serán de obligado cumplimiento por parte de las condiciones particulares que para cada tipo concreto de suelo establezcan las presentes Normas Urbanísticas. Las presentes Condiciones Generales no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

Estas Condiciones Generales son aplicables a cualquier Ordenanza tipológica, salvo que esta o la Ordenanza Municipal de la edificación correspondiente sea más restrictiva, en cuyo caso prevalecerá lo establecido en dicha Ordenanza tipológica u Ordenanza.

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y su transposición al Estado Español, articulado finalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2.006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética), que pasa a sustituir la legislación anteriormente vigente destinada a regular la demanda energética de las viviendas (NBE CT79).

También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

La regulación y la certificación energética son dos herramientas administrativas con las que se puede actuar sobre el nivel de consumo energético de los edificios. La regulación energética establece un nivel máximo de consumo energético y es de obligado cumplimiento (carácter normativo). La certificación energética es una herramienta que permita impulsar el sector de la edificación más allá de los límites normativos distinguiendo los edificios con actuaciones energéticas superiores a las reguladas. Ambas deberán quedar perfectamente planificadas e implementadas. Se diseñarán los edificios para conseguir la más elevada eficiencia energética posible.

Aparte de lo expuesto, la edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los puntos siguientes, y que se refieren a los aspectos que se enumeran a continuación:

- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

- CONDICIONES DE VOLUMEN

También se deberán cumplir las siguientes condiciones, determinadas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización:

- CONDICIONES MORFOLÓGICAS
- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD
- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- CONDICIONES DE SERVICIOS
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- CONDICIONES DE SEGURIDAD
- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 49.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE (OD)

1.- CONDICIONES GENERALES

Para ser edificable una parcela, en suelo urbano, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en el D.L. 1/2004 de Castilla-La Mancha, en concreto debe estar dotada, como mínimo, con los siguientes servicios:

- Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

- Suministro de agua potable.

- Suministro de energía eléctrica.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.

- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que la circunden.

b) Deberá tener una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima establecida por la ordenanza tipológica que le afecta y, excepto para la salvedad prevista en el apartado siguiente, deberá cumplir:

- Frente mínimo de fachada a vía pública: 5,00 m.

- Superficie mínima: 60 m².

c) Deberá permitir la inscripción de un círculo de 5,00 m de diámetro.

d) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) especificados, en cada caso, por el presente P.O.M.

e) Deberá tener aprobado el planeamiento correspondiente a la zona en cuestión, según el presente P.O.M.

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará inedificable.

2.- PARCELAS EXCEPTUADAS

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie del número anterior las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso, siempre y cuando cumplan las Condiciones Técnicas y de Habitabilidad que aparecen en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización, siendo necesaria su agrupación con alguno de los edificios colindantes en caso de no cumplirlas de manera independiente. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer la Normalización de fincas a efectos de configurar parcelas edificables.

En casos excepcionales, y siempre y cuando no sea posible efectuar la Normalización de fincas según se regulan en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización.

Artículo 50.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA (OD)

1.- ALINEACIONES

Las alineaciones serán las marcadas en el plano de ordenación detallada del Documento n.º 4: “Planos de Ordenación”. En estos planos aparecen todas las alineaciones del suelo urbano que han sufrido alguna modificación. Para el resto del suelo urbano se entiende que se mantendrán las alineaciones existentes.

Las modificaciones de las alineaciones definidas en las presentes Normas deberán justificarse mediante Estudio de Detalle. Si la modificación fuera de escasa importancia se considerará suficiente el Informe técnico Municipal previo a la concesión de Licencia Urbanística.

2.- CHAFLANES

a) Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.



b) En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones:

b.1) Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.

b.2) Solo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90º aproximadamente.

b.3) Los chaflanes serán de 2,5 m (medidos sobre la línea del chaflán).

3.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

En general, el fondo máximo edificable en construcciones en que sea de aplicación será de 18 m, excepto en planta baja que se permitirá la ocupación total de la parcela para usos distintos del residencial.

Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza tipológica correspondiente.

4.- RETRANQUEOS

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otros establecidos en la correspondiente Ordenanza tipológica.

4.1.- EDIFICACIONES ALINEADAS A VIAL

En edificaciones de tipología alineada a vial (EAV) no se permiten retranqueos a fachadas, en general, salvo que se formule un estudio de detalle (ED) que altere las alineaciones y los volúmenes edificables previstos, en cuyo caso habrá de garantizarse un adecuado tratamiento estético de las medianerías.

4.2.- EDIFICACIONES AISLADAS

En edificaciones de tipología aislada (EA) se exigen los siguientes retranqueos:

a) Retranqueos a linderos y alineaciones oficiales de 3 metros en edificaciones de uso residencial.

b) Retranqueos a linderos y alineaciones oficiales de 5 metros en el resto de edificaciones destinadas a otros usos.

Artículo 51.- APARCAMIENTOS (OD)

Las diferentes condiciones establecidas en las respectivas Ordenanzas Tipológicas en cuanto a las reservas de aparcamientos necesarias en suelo urbanizable (SUB) y en suelo urbano no consolidado (SUNC) según los artículos 22 y 21 del RP, no serán aplicables en los suelos clasificados por el presente P.O.M. como suelo urbano consolidado (SUC).

Artículo 52.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

Son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones. Se concretan en la ordenanza tipológica de aplicación o en los planeamientos de desarrollo (y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este apartado).

1.- ALTURAS

1.1.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general de dos plantas (PB+I) y/o 7,50 m de altura máxima de cornisa para uso residencial.

En aquellos lugares en los que existan edificios colindantes preexistentes de 3 plantas (PB+II), se permitirá una altura más de la permitida, respetando la altura del edificio colindante.

En estos casos, la altura máxima de edificación estará en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro para el uso residencial:

- Para uso residencial:

ANCHO DE CALLES	ALTURA MÁXIMA (metros)	N.º MÁXIMO DE PLANTAS
Hasta 6 metros	7	B+I = 2
Más de 6 metros	10	B+II = 3

2. Las alturas máximas de edificación en el caso de uso industrial vienen determinadas en la ordenanza correspondiente, no dependiendo del ancho de la calle sino de la ordenanza aplicable.

3. Se autorizará la ejecución de una planta menos que la máxima permitida.

Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza tipológica correspondiente.

1.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja y los semisótanos que sobresalgan más de 1,20 m medido en el punto medio en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.



2. La altura de edificación se medirá desde la rasante en el punto medio de la acera, o terreno en su caso, hasta el plano inferior del último forjado (sin contar el ático retranqueado).

3. En calles en pendiente se escalonará la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior y teniendo en cuenta a estos efectos la adecuada composición de la fachada, por lo que deberá quedar correctamente resuelto el escalonamiento resultante. A los efectos se considerarán tramos máximos de 10 m de fachada para el cómputo de alturas y la altura se medirá en el punto medio de cada tramo.

4. En los edificios situados en las confluencias de dos calles se podrá aplicar la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, continuando con esta altura en la parte de solar correspondiente a la calle de menor ancho y en una longitud equivalente al fondo máximo edificable permitido, medido a partir del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles.

5. En los edificios situados en plazas será de aplicación la altura máxima correspondiente a la calle de mayor ancho que a la misma afluya.

6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas se tomará para cada calle la altura edificable correspondiente según las ordenanzas de cada zona.

7. Se limitará el fondo edificable de la calle a la que corresponda mayor altura de modo que el volumen construido quede incluido por debajo de un hipotético plano trazado a 45° desde la línea de coronación de fachada correspondiente a la calle de menor altura, no pudiéndose superar en ningún caso el fondo máximo edificable.

Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza tipológica correspondiente.

1.3.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Todas las construcciones por encima de la planta de cubierta, deberán quedar completamente situadas bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) que parta de la arista superior de intersección de la línea de fachada con la cara superior del forjado del techo de la última planta normal.

Sobre el forjado de cubierta pueden construirse espacios para las instalaciones del edificio, tales como cuartos de ascensor, de limpieza, de calefacción, de aire acondicionado, de depósitos de agua potable, de contadores, de centros de transformación, etc. Estos espacios no computarán a efectos de edificabilidad.

Podrán construirse cuartos trasteros, cuartos roperos, dormitorios abuhardillados y otras estancias habitables de altura libre mínima 1,50 m, en cuyo caso computarán a efectos de edificabilidad.

1.4.- TERRENOS EN PENDIENTE

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de cualquier planta del edificio deberán quedar por debajo del volumen delimitado por los planos inclinados a cuarenta y cinco grados (45°) que partan de las aristas situadas en cada uno de los planos de fachada a una altura igual a la máxima permitida.

En el caso de que el desnivel entre calles sea muy acusado, estos planos inclinados pueden no llegar a intersectarse en el interior de la manzana.

El volumen entonces se delimitará utilizando el plano inclinado que pasa por las siguientes aristas:

- Del lado de la calle de mayor cota, la arista situada en un plano paralelo al de fachada a una distancia igual a la mitad del fondo edificable y a una altura igual a la máxima edificable.

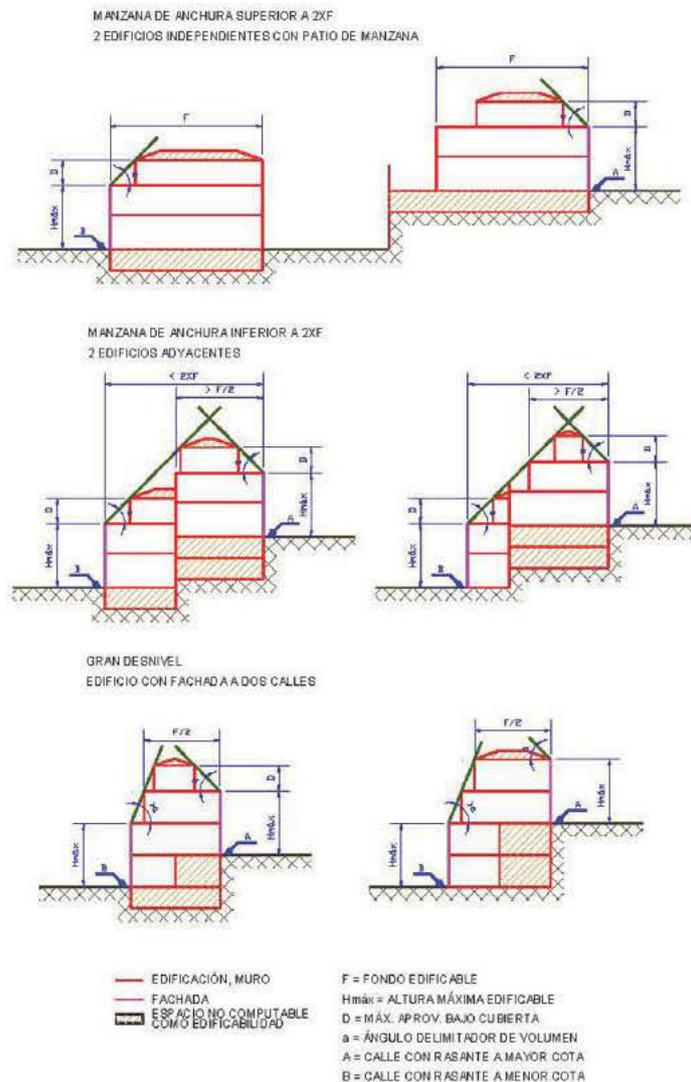
- Del lado de la calle de menor cota, la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima edificable.

Si este plano tiene una inclinación mayor de 45°, se tomará este como límite de volumen. En caso contrario, se adoptará el criterio general, utilizando el plano inclinado a 45° definido en el primer párrafo.

Asimismo, en el cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta que los sótanos y semisótanos de la calle de mayor cota se consideran excluidos de cómputo si no sobresalen más de 1,00 m de la cota de rasante. Si estas plantas tienen también fachada a la calle de menor cota, computarán parcialmente, en la proporción resultado de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre el total de longitud de fachada de la propiedad.

EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE TERRENOS EN PENDIENTE, APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SÓTANOS

A continuación se incluyen ejemplos de aplicación de esta normativa, en los que se muestran las secciones transversales de las manzanas correspondientes a algunas situaciones posibles que se permiten. Solo se incluyen como aclaración, no tienen contenido normativo.



1.5.- ALTURA DE LAS PLANTAS

Alturas mínimas.

	PLANTA BAJA - USO DISTINTO A RESIDENCIAL	ENTREPLANTA Y TRASTEROS BAJO CUBIERTA - USO DISTINTO A RESIDENCIAL	RESTO DE PLANTAS (SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PLANTAS HABITABLES, ÁTICOS)
MÍNIMA	3,50 m	2,20 m	2,50 m

No se establecen alturas máximas.

Reducciones de altura.

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

2.- PLANTAS

Estás condiciones podrán alterarse si aparecen otras establecidas en la correspondiente Ordenanza tipológica.



2.1.– ENTREPLANTAS

Solo se permitirán en plantas bajas y no ocuparán más del 50% de la superficie de esta. Su superficie construida se agregará al cómputo total de la edificación a efectos de edificabilidad.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

2.2.– APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se permiten con carácter general. Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones.

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en las terrazas de cubierta, en caso de haberlas. Para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachada u otros similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijadas en antepechos, cornisas o terrazas.

El espacio bajo cubierta no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias. Su altura máxima viene limitada por la altura máxima de cumbre (que es de 3,00 m contada desde la altura máxima del edificio).

Su superficie construida se agregará al cómputo de la edificación a efectos de edificabilidad.

3.– PATIOS

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otros establecidos en la correspondiente Ordenanza tipológica, tanto para patios de luces como patios mancomunados.

3.1.– PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Patios interiores a los que abran habitaciones vivideras (dormitorios, estancias, cocinas): deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de 9 m².

b) Patios interiores a los que abran únicamente habitaciones no vivideras (baños, aseos, despensas, trasteros): deberán tener una anchura mínima de 0,80 m y una superficie mínima de 0,3 m².

c) Patios abiertos a fachada, con un ancho mínimo de 6 m.

Los patios tendrán piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.

Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o bien a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de este.

3.2.– PATIOS MANCOMUNADOS

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos siempre que se ajusten a las siguientes normas:

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

3.3.– COBERTURA DE PATIOS

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja siempre que esta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

Artículo 53.– CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO URBANO (OD)

A continuación se incluyen algunas condiciones generales de la edificación, en función del uso principal al que vaya a estar destinada. Estas condiciones se complementan con las recogidas en la correspondiente ordenanza tipológica, que concreta parámetros de la edificación para cada ámbito concreto definido en los correspondientes planos de ordenación detallada (OD). En concreto, la ordenanza tipológica específica expresamente



los usos permitidos y prohibidos en cada ámbito delimitado en los planos de ordenación.

1.- USO RESIDENCIAL (R)

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las correspondientes Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Los edificios de uso residencial en cualquiera de las categorías y para las subcategorías edificación aislada adosada y edificación aislada exenta, deberán desarrollarse con acceso independiente.

La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directa que tomarán de la vía pública, patio de manzana, patios de parcela o espacios libres, a excepción de cuartos de aseos o de baño que podrán ventilarse por sistemas no directos y no tener iluminación natural.

2.- USO TERCIARIO (T)

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las correspondientes Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local, como autonómico o estatal.

Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos, deberán cumplir:

- La normativa vigente de protección de incendios
- Las zonas destinadas a la atención del público, tendrán una superficie mínima de 6 m² y no podrán servir de paso y tener comunicación directa con ninguna vivienda.

En las actividades en las que se prevea la generación de ruidos, deberán presentarse un estudio técnico de insonorización que garantice que se alcanzan los valores de transmisión especificados en las Ordenanzas Municipales.

No se permiten usos terciarios en plantas sótanos y semisótanos. Solo se permitirán paso uso de almacén o garaje.

En particular, para cada uso pormenorizado, se establecen las siguientes condiciones específicas:

2.1.- USO TERCIARIO COMERCIAL (TC)

Son condiciones propias del uso comercial las siguientes:

- Los locales comerciales en Categoría 2.^a solo se podrán instalar en planta sótano, semisótano, baja o primera del edificio.
- La altura de los locales comerciales será la que especifique la ordenanza tipológica correspondiente, estableciéndose un mínimo de 3 metros libres.
- En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas según lo establecido en las condiciones generales de la edificación, siempre que la altura libre del local situado debajo de la entreplanta será igual o superior a 2,50 m.
- La zona destinada al público en el local comercial no será inferior a 10 m², y no tendrá comunicación con ninguna vivienda a excepción de la del titular.
- El propietario de la actividad comercial deberá adoptar las medidas correctoras oportunas para minimizar las molestias al resto de propietarios del mismo edificio y adyacentes.

2.2.- USO TERCIARIO HOTELERO (TH)

Se cumplirá el artículo 24 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en todos los tipos de establecimientos descritos anteriormente. En particular:

Los servicios residenciales de uso público con dormitorios dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:

- De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
- De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
- De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
- Más de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

Cuando el establecimiento residencial tenga finalidad asistencial, en cualquier caso, ha de disponer como mínimo, de una plaza accesible.

Las condiciones que deben reunir los dormitorios, cuartos de baño y demás estancias del edificio para ser accesibles se señalan en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Los establecimientos hoteleros y hosteleros en categorías 1.^a y 2.^a (en edificios de uso no exclusivo) deberán contar con medidas correctoras para minimizar las molestias que se puedan ocasionar, a propietarios del mismo edificio y adyacentes.

2.3.– USO TERCIARIO OFICINAS (TO)

Los locales de categoría 1.^a (despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de una edificación de uso mayoritario distinto del terciario) en caso de ocupar plantas superiores a plantas de viviendas deberán contar con medidas correctoras para minimizar las molestias que se puedan ocasionar, a propietarios del mismo edificio y adyacentes.

2.4.– USO TERCIARIO RECREATIVO (TR)

Los locales de categoría 1.^a y 2.^a (en plantas inferiores de una edificación de uso mayoritario distinto del terciario) deberán contar con medidas correctoras para minimizar las molestias que se puedan ocasionar, a propietarios del mismo edificio y adyacentes.

3.– USO INDUSTRIAL (I)

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las correspondientes Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Los locales industriales en los que se prevea puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos metros cuadrados y un volumen de dos metros cúbicos.

Únicamente se podrá implantar el uso industrial en un edificio no exclusivo (en el que coexista con usos residenciales, dotacionales y/o terciarios) si se trata de industrial productivo (IP) en categorías 1.^aA o 2.^aA, o bien industrial de almacenaje (IA) en categorías 1.^aA, 2.^aA o 3.^a. En todo caso, deberá contar con medidas correctoras para minimizar las molestias que se puedan ocasionar, a propietarios del mismo edificio y adyacentes.

4.– USO DOTACIONAL (D)

Serán de aplicación las condiciones establecidas en las correspondientes Ordenanzas Municipales de la Edificación.

CAPÍTULO 3.– CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 54.– AMBITO DE APLICACIÓN (OE)

Las Condiciones Generales de Edificación y regulación de servicios establecen las limitaciones físicas de carácter general a que han de sujetarse las edificaciones en el suelo rústico, así como las condiciones estéticas, constructivas e higiénicas.

Estas Condiciones Generales estarán supeditadas a las condiciones específicas que para cada categoría de suelo se establezcan para cada uso o actividad en el siguiente apartado.

Asimismo, se complementan con las determinaciones establecidas por las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

En el Título I de estas Normas se contempla el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, así como el procedimiento para su calificación, en los casos que sea necesario, y obtención de las correspondientes licencias.

Se establecen, conforme a lo establecido en el artículo 47.2 del D.L. 1/2004, dos categorías de suelo rústico (SR):

- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP).
- Suelo Rústico de Reserva (SRR).

Artículo 55.– CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO RÚSTICO (OE)

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumplimente, además de las condiciones, los requisitos y limitaciones establecidas en el TRLOTAU, en el Reglamento del Suelo Rústico (RSR) o por el presente planeamiento.

En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán

disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

De acuerdo al artículo 16 del RSR (por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico), todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse en todo caso, a siguientes reglas:

- No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos
- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- 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.
- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por las Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Artículo 56.– CONDICIONES DE USO Y DISFRUTE DE LAS FINCAS UBICADAS EN SUELO RÚSTICO (OE).

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso, disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, las determinaciones del planeamiento y con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, tal y como establece el artículo 7 del RSR.

Los derechos y deberes del suelo rústico se definen en el título I de las presentes Normas Urbanísticas del POM de Pozuelo.

Los usos, actividades y actos permitidos en el Suelo Rústico de Reserva (SRR), se definen en el título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos, actividades y actos previstos en el artículo 12 del RSR que el Planeamiento permite para el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) se definen en el título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 57.– CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONCRETAS DE LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS (OD)

Las características técnicas concretas para los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o análogos que impidan construcción de edificaciones cubiertas y cerradas generadoras de aprovechamiento urbanístico, se definen para cada clase de suelo rústico en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas. Se definen tanto para suelo rústico de reserva como para suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Artículo 58.– CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PERMITIDAS POR EL PLANEAMIENTO (OD)

Las características y condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones permitidas por el planeamiento, vienen descritas el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 59.– REQUISITOS SUSTANTIVOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES A IMPLANTAR EN SUELO RÚSTICO (OD)

Los requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el RSR y en la ITP del suelo rústico, viene definida en las presentes normas, en el título IV.

Artículo 60.– CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE (OD)



Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad.

Las condiciones que determinan la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán:

1. Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.
2. Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población.
3. Establecer los retranqueos necesarios para cada caso.

Se consideran retranqueos la separación entre una edificación y cualquier lindero de la finca con otras propiedades. Se determina para cada uso o actividad distinguiendo entre el Retranqueo a linderos o el Retranqueo con caminos.

En lo referente al retranqueo respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

4. Asegurar la adopción de cuantas medidas sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

5. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 61.– CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

1.– SUPERFICIE

Se entiende por edificación la construcción o edificio hecho con materiales resistentes para albergar a personas, animales, cosas o actividades o usos descritos en el título III del presente documento, tales como garaje, oficinas, naves, viviendas, etc.

Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta de terreno, que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50% de los espacios cubiertos exteriores.

Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

Esta superficie máxima para cada caso, se establece en el Título IV, del presente documento.

Se autoriza la construcción de casetas de aperos para almacenaje de pequeño material, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Título IV, del presente documento, definidas de acuerdo a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento de Suelo Rústico.

2.– ALTURAS

Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, la cara inferior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en el apartado correspondiente a las condiciones de la edificación según el uso en suelo rústico, de este documento.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 8,50 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de esta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbrera la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en la Ordenanza tipológica correspondiente.

Altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

Artículo 62.– CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (OD)

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE



del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y su transposición al Estado Español, articulado finalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética), que pasa a sustituir la legislación anteriormente vigente destinada a regular la demanda energética de las viviendas (NBE CT79).

También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 200 litros por habitante y día y máxima de 250 litros por habitante y día.

Las concesiones directas de agua son competencia de la Confederación, por lo que requieren la correspondiente concesión administrativa y su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

Para otros usos y con el fin de evitar un mal uso del agua que proviene de la infraestructura pública de abastecimiento, la demanda de agua deberá quedar justificada mediante un estudio técnico suscrito y visado por el colegio oficial correspondiente en el que la condición de caudal y potabilidad deberán establecerse en función del tipo de actividad, quedando no obstante supeditado al suministro de agua municipal no domiciliario a la aprobación municipal, pudiendo ser denegado dicho suministro si concurra alguna causa de interés público y/o social.

Considerando que el agua es bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización, extremo este que deberá quedar justificado igualmente por estudio técnico suscrito y visado por el colegio oficial correspondiente.

2.- SANEAMIENTO

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a ciento cincuenta metros, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

En particular las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

3.- ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

Artículo 63.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS (OD)

1.- CONDICIONES GENERALES

Las condiciones estéticas y constructivas marcadas en este apartado serán las aquí dispuestas, siendo estas complementadas por la correspondiente Norma de Protección. Asimismo, las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el TRLOTAU, en virtud de la cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricoartísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2.- COMPOSICIÓN

Las construcciones deberán adaptarse y armonizarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc. Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo de formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona, y que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al artículo 60 del TRLOTAU, se exigirá la justificación documental y resto de requisitos contemplados en los artículos 54 a 60 de la Ley, así como en el título VII de las presentes Normas.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

3.- FACHADAS

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y a la tipología edificatoria tradicional de la zona.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

4.- CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50%.

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 50 cm.

En viviendas el material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe (al menos en los aleros) o mixta y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que esta presente el mismo perfil y color que la cerámica. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

Se permitirá el uso de chapa en cubiertas, salvo que se justifique convenientemente en función de su acabado superficial. Nunca se permitirá en su color.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

5.- CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,50 m.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 2,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos en 5 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal desde el eje del camino.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.



6.- MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los movimientos de tierras solo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30%.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores al 30%, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

7.- CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

Como ya se estableció en el Artículo 33 se prohíbe la colocación y el mantenimiento de nuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo las oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones que no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

8.- REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

Se permitirá la reforma o rehabilitación de edificios existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta.

La reforma o rehabilitación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la reforma o rehabilitación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

Artículo 64.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO (OD)

En general, además de las condiciones expresadas en este apartado, se tendrán en cuenta las definidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

1.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO

De acuerdo con el artículo 11.1 del Reglamento del Suelo Rústico, en esta categoría se incluyen:

- Almacenes de materias primas y aperos.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética. Dependiendo de la obra, construcción e instalación a realizar, se comprobará si está incluida o no dentro de los anejos de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, y en caso de estarlo será necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a lo establecido en esta ley, siendo uno de los propósitos de este estudio el de justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente.

Según sus características propias las edificaciones y construcciones deberán atenerse a las condiciones que a continuación se describen.

1.1.- ALMACENES

En esta categoría se incluyen almacenes de materias primas y aperos.

EDIFICACIONES PARA GUARDA DE APEROS DE LABRANZA:

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:



Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido por la Instrucción Técnica de Planeamiento, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	5,00 m
Altura máxima cumbre	7,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

ALMACENES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA DESTINADOS AL ACOPIO DEPÓSITO DE MATERIAS PRIMAS (NAVES AGRÍCOLAS).

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido por la Instrucción Técnica de Planeamiento, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbre	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Se permite la construcción de porches en el exterior, prohibiéndose las cubiertas planas.

1.2.- INSTALACIONES GANADERAS

En esta categoría se incluyen granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estos podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbre	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m



Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas (RAMINP) y a la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Esta separación no será nunca inferior a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Están permitidos los abrevaderos.

1.3.- OTRAS CONSTRUCCIONES

En esta categoría se incluyen 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, ...

INVERNADEROS Y VIVEROS

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estos podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m
Altura máxima cumbrera	6,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, estas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculadas a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10% de la ocupada en el invernadero.

NAVES PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN Y OTROS CULTIVOS AGRÍCOLAS

Se entiende por este tipo de naves las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estos podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca



Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	8,00 m
Altura máxima cumbre	10,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

OTRAS CONSTRUCCIONES

Los tipos de construcciones e instalaciones no establecidos en este último apartado (relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, y con actividades primarias con carácter análogo), cumplirán en todo caso lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico y en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación en cada caso.

1.4.- CONSTRUCCIONES FORESTALES O SILVÍCOLAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ministerio de Medio Ambiente, etc.).

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estos podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario (tanto en el uso agropecuario como en el uso forestal) siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura o 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.

- 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 propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

1.5.- CONSTRUCCIONES CINEGÉTICAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental.

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estos podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca



No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario (tanto en el uso agropecuario como en el uso forestal) siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura o 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.

- 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 propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

2.- USO RESIDENCIAL

2.1.- NORMAS GENERALES

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación en suelo rústico.

Dependiendo la actividad a la que se hallen vinculadas serán de aplicación las normas correspondientes a esta.

En este supuesto, la vivienda no podrá construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

2.2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Se considera vivienda unifamiliar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aún cuando lo sea bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

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.

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		2% de la superficie total de la finca

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

2.3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VINCULADA CON EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS Y FORESTALES

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:



Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		2% de la superficie total de la finca

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m

La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente apartado, 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 o de Medio Ambiente establecido, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Decreto 242/2004 por el que se aprueba Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Se entienden en este uso las obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local, de acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, las siguientes:

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades
- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidas las captaciones y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

Además de todas las obras e instalaciones enunciadas, se incluirán también las que resulten así declaradas en virtud de su legislación específica, tales como centros penitenciarios, cuarteles militares, etc., para cuya autorización deberá redactarse previamente un Plan Especial.

Se incluyen también en este apartado, otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. Entendemos incluidos en este grupo los cementerios municipales, que se regirán por la normativa específica: Decreto 72/1999 de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria y su modificación Decreto 175/2005 de 25 de octubre; así como el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre).

En todo caso para las obras, construcciones e instalaciones señaladas anteriormente, y siguiendo la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, 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 en la legislación específica, tanto para el suelo rústico de reserva como para el suelo rústico no urbanizable de especial protección, al igual que los demás requisitos exigibles que serán los que procedan según lo estipulado o determinado previo informe favorable del Órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

4.- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

4.1.- USOS INDUSTRIALES

Se incluyen en este uso, las actividades industriales tales como:

- Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas, que precisen instalarse en suelo rústico.

- 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*.

*Para industrias que requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente (cacharrerías, etc.) se permitirán estas, siempre y cuando se justifique que son necesarias para este uso.

Para estas actividades de uso industrial, la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Actividades extractivas y mineras.

La superficie mínima de la finca para la realización de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

2. Actividades industriales y productivas.

Estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% del total de la finca	

Las actividades industriales y productivas solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.

- Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo este, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

En el caso de industrias cerámicas, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

3. Depósito de materiales, maquinaria, vehículos y residuos.

Estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% del total de la finca	



La superficie mínima de la finca en el caso de talleres de reparación de vehículos será de 15.000 m².

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda la separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual de personas.

Los demás requisitos exigibles para estas actividades 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.

4.2.- USOS TERCIARIOS

1) USO COMERCIAL

Este uso es de cumplimiento para los establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

Para las actividades de uso comercial, la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		2% del total de la finca

2. TIENDAS DE ARTESANÍA O DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS DE LA COMARCA

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		5% del total de la finca

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 8,5 m.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En el caso de establecimientos comerciales con más de 250 m² si dispone de dos plantas, y de 50 m² si se trata de una sola planta, al ser considerados como edificios de uso público se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2) USO HOSTELERO Y HOTELERO

Este uso es de cumplimiento para establecimientos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, así como establecimientos de turismo rural.

1. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y HOSTELEROS DE PEQUEÑO TAMAÑO

Se entiende por establecimientos de pequeño tamaño, los que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajísticas de la misma, su implantación solo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

De acuerdo con la ITP SR, estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:



Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		7,5% del total de la finca

2. ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y HOSTELEROS DISTINTOS DE LOS ANTERIORES

De acuerdo con la ITP SR, estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		5% del total de la finca	

Tratándose de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los señalados en el punto 1 de pequeño tamaño, solo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación solo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- Que se dé la acreditación de la inexistencia en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
- Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano.

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 podrán proponer de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Posteriormente el órgano competente para emitir la calificación deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

3. ESTABLECIMIENTOS DE TURISMO RURAL

Se establece las siguientes condiciones para los establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio de Ordenación del alojamiento turístico en el Medio Rural en Castilla-La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

De acuerdo con la ITP SR, estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% del total de la finca

Podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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 podrán proponer de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Posteriormente el órgano competente para emitir la calificación deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

4. CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING)

Se entienden por campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

De acuerdo con la ITP SR, estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación	2% del total de la finca	

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 anteriormente indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de la 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.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda prever una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Las edificaciones permanentes de bar - restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

Se recomienda dedicar parte de la superficie de la finca a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Asimismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 100 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

Estos establecimientos tienen la consideración de instalaciones de uso público, por tanto se debe cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA-LA MANCHA

Se cumplirá el artículo 24 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en todos los tipos de establecimientos descritos anteriormente (terciario hotelero-hostelero). En particular:

Los servicios residenciales de uso público con dormitorios dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:

- De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
- De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
- De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
- Más de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

Cuando el establecimiento residencial tenga finalidad asistencial, en cualquier caso, ha de disponer como mínimo, de una plaza accesible.

Las condiciones que deben reunir los dormitorios, cuartos de baño y demás estancias del edificio para ser accesibles se señalan en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, así como en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

3) USO RECREATIVO

Se entienden incluidos en este uso, los centros deportivos, recreativos de ocio o esparcimiento.

De acuerdo con la ITP SR, estas construcciones podrán instalarse en unidades rústicas que se considerarán aptas para la edificación si cumplen con las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		5% del total de la finca

Solo podrán implantarse en suelo rústico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación solo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

- Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas o ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas
- Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

Para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el presente planeamiento, se basarán en las determinaciones subsidiarias establecidas por el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán implantarse los usos nombrados en todos los puntos anteriores, cuando se den las condiciones establecidas para cada uso específico establecidas en el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Estos establecimientos tienen la consideración de instalaciones de uso público, por tanto se debe cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se tendrá en cuenta lo indicado anteriormente para el uso hostelero y hotelero.

4.3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entienden incluidas en este uso las obras, construcciones e instalaciones que se relacionan a continuación:

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución. Se incluyen las energías renovables (huertas solares, parques eólicos, centrales termosolares).

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

En todas ellas, la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

También se incluyen en este apartado otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, para los cuales la superficie mínima de la finca será de 15.000 m², y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca.

Lo establecido en los puntos anteriores, se señala tanto para suelo rústico de reserva como para suelo rústico no urbanizable de especial protección en la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico.

Los Servicios integrados en áreas de servicio y las estaciones aisladas de suministro de carburantes vinculadas a las carreteras, solo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación no lo prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico. En todo caso deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.

En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

Además de los equipamientos descritos anteriormente, cabe destacar las siguientes instalaciones, para las cuales la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico establece un régimen diferente:

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 kV:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	La resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de 12 m respecto de todos los linderos de la finca
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 kV:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Las estaciones base de telefonía móvil y otras instalaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.

ENERGÍAS RENOVABLES:

A continuación se definen las condiciones a cumplir en el caso de llevarse a cabo energías renovables:

Para todas y cada una de las categorías establecidas en este apartado se estará a lo dispuesto en el artículo



38 del RSR (Decreto 242/2004, de 27 de julio), especialmente en lo que se refiere a los apartados 1º, 2º y 3º en cuanto al contenido de la calificación urbanística.

Esta calificación urbanística deberá, en caso de ser necesario, fijar la superficie de terrenos que debe ser objeto de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de estos y de su entorno, y que no podrá ser inferior a la mitad del total de la finca. También podrán disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas al objeto de integrar esa actividad mejor en el entorno.

Del mismo modo, la calificación urbanística establecerá el plan de restauración que deberá ser ejecutado una vez terminada la actividad y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

La calificación urbanística no será eficaz hasta que se haya prestado la garantía a que hace referencia el artículo 64.1.2ºd) del TRLOTAU.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento conforme al artículo 64.3 del TRLOTAU.

Los deberes y cargas que resulten de la Calificación urbanística de los terrenos y de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (artículo 58 del TRLOTAU).

Se establecen en el presente planeamiento unas condiciones específicas de edificación para cada una de las categorías incluidas en este uso.

Categoría 1.ª: Huertos solares.

Las instalaciones de este tipo deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca con máximo de 2.000 m ²

* Siempre que cumplan con el artículo 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Se considera que las placas fotovoltaicas no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere solo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad. Para estas construcciones se exigen las siguientes condiciones edificatorias:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbre	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Para la parcela mínima de instalación se requieren unos retranqueos mínimos que son los siguientes:

Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Categoría 2.ª: Parques eólicos.

Estas instalaciones deberán localizarse a una distancia mínima de 2 km de la línea de suelo urbano o urbanizable del núcleo de población más próximo.

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:



Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca con máximo de 2.000 m ²

*Siempre que cumplan con el artículo 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Se considera que los aerogeneradores no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere solo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad. Para estas construcciones se exigen las siguientes condiciones edificatorias:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² /m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Para la parcela mínima de instalación se requieren unos retranqueos mínimos que son los siguientes:

Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Categoría 3.ª: Centrales termosolares.

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10% de la superficie total de la finca

*Siempre que cumplan con el artículo 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m
Altura máxima cumbrera	6,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, estas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10% de la ocupada en el uso principal.

Categoría 4.ª: Otras instalaciones.

Otras instalaciones de generación de energía renovable se regirán por las condiciones urbanísticas generales definidas en este Plan y por la correspondiente Instrucción Técnica de Planeamiento, y por las resoluciones

motivadas de autorización dictadas por la administración competente (Ayuntamiento, Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, etc.).

Título V: Regulación del suelo urbano

CAPÍTULO 1.— ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Artículo 65.— INTRODUCCIÓN (OD)

1.— DEFINICIÓN

Estas Ordenanzas regulan las condiciones de la edificación para aquellas áreas de suelo urbano (SU) ordenadas tomando como base una tipología edificatoria determinada.

Asimismo, estas ordenanzas serán de aplicación al suelo urbanizable (SUB) una vez que sean recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

2.— ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Condiciones particulares para cada zona u Ordenanzas tipológicas definidas en los siguientes Capítulos de este Título serán de obligatoria observancia complementadas con las prescripciones recogidas en las Condiciones Generales de Uso y Condiciones Generales de la Edificación de aplicación al suelo urbano, de las presentes Normas.

En estas áreas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles los cuáles, sin embargo, solo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que sí se prevea esta posibilidad por la ordenanza tipológica correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la ordenanza tipológica de vivienda unifamiliar.

- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las zonas que se establezcan por aplicación directa de la ordenanza tipológica o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondiente.

3.— TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

A los efectos del presente Plan, el suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas:

- R-MC: Residencial Manzana Cerrada.
- R-UF-A: Residencial Unifamiliar Adosada.
- R-UF-P/A: Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada.
- IN-N: Industrial Núcleo Urbano.
- IN-A: Industrial Aislada.
- DE: Dotacional de equipamientos.
- DV: Dotacional de zonas verdes.

4.— CUADRO RESUMEN

A continuación se incluye un cuadro-resumen con los parámetros urbanísticos más significativos de las ordenanzas tipológicas (excluidas las correspondientes al uso dotacional).

Ordenanza	MC	UF-A	UF-P/A	IN-N	IN-A
Uso mayoritario	R	R	R	I	I
Tipología edificatoria	EMC	EA	EA	EA	EA
Parcela mín. (m ²)	60	100	350	200/400	500



Fachada mín. (m)	5	6	12	8	15
N.º plantas máx.	2	2	2	-	-
Altura máx. cornisa (m)	7,50	7,50	7,50	10	15
Fondo edificable máx. (m)	18	-	-	-	-
Retranq. frontal (m)	-	3	3	-	-
Retranq. posterior mín. (m)	-	3	3	-	-
Retranq. lateral mín. (m)	-	0	3	-	-
Edificab. neta máx. (m ² /m ² s)	-	1	0,7	0,85	0,85

Artículo 66.– ORDENANZA TIPOLOGICA MC: RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (OD)

1.– DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso Residencial Unifamiliar (RU) o Residencial Plurifamiliar (RP). En los Planos de Ordenación quedan marcadas las áreas de aplicación de esta Ordenanza tipológica.

2.– TIPOLOGÍA

Edificación Alineada a Vial (EAV).

3.– CATEGORÍA

Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

4.– CONDICIONES DE USO

4.1.– USO MAYORITARIO RESIDENCIAL (R).

4.2.– USO PORMENORIZADO

Residencial (R) Categorías 1.ª A, 2.ª A, 3.ª A y 4.ª A.

4.3.– USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) en la Clase A (DEIS) excepto el destinado a cementerios y en la Clase D (DAI).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) en categoría 1.ª A, 1.ª B, 2.ª A.

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1.ª A, 1.ª B, 2.ª A, 3.ª.

4.4.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.1.– ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

5.2.– PARCELA MÍNIMA.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

5.3.– RETRANQUEOS.

Se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas.

Se entiende por retranqueo parcial al retranqueo frontal permitido que afecta solo a una parte de la edificación respecto a la alineación correspondiente desde la que se retranquea. De esta manera la edificación no estará completamente retranqueada del lindero frontal, sino que una parte de la misma estará alineada a vial, ya que tendrá una parte de la fachada coincidente con el plano de la alineación.

Se permiten retranqueos parciales máximos de 3 m de la fachada principal, siempre y cuando se mantenga con cerramientos opacos la línea de fachada correspondiente al borde interior de la acera.

5.4.– FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Se establece como fondo máximo edificable 18 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

5.5.– OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edifi-



cable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

5.6.– ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

5.7.– EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima sobre el solar vendrá dada por los parámetros urbanísticos de la presente norma zonal, cumpliendo siempre las condiciones del resto de este capítulo.

5.8.– APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

5.9.– TERRAZAS.

La proporción de las terrazas o azoteas en planta de cubierta no será superior al 50% de la superficie de la misma.

5.10.– SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

5.11.– VUELOS.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

5.12.– CHAFLANES.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

5.13.– CONDICIONES ESTÉTICAS.

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo caravista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las ordenanzas municipales.

5.14.– APARCAMIENTOS

Se deberán reservar las plazas de aparcamiento para suelo de uso global residencial. Las reservas establecidas vienen definidas en las correspondientes fichas anexas al presente documento. Se establecen las siguientes reservas mínimas:

- Con carácter privado en el interior de las parcelas edificables de uso residencial en proporción no inferior a:
 - 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados o 1 plaza por vivienda (la que resulte más restrictiva).
 - 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie o 2 plazas por vivienda (la que resulte más restrictiva).

En suelo urbano consolidado, se realizará la reserva citada para el suelo urbano no consolidado, siempre y cuando las dimensiones y forma de los solares lo permitan.

El ayuntamiento previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento, en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Artículo 67.– ORDENANZA TIPOLÓGICA UF-A: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (OD)

1.– DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU). En los Planos de Ordenación quedan marcadas las áreas de aplicación de esta Ordenanza tipológica.

2.– TIPOLOGÍA

Edificación Aislada (EA).

3.– CATEGORÍA



Edificación Aislada Adosada (EAA).

4.- CONDICIONES DE USO

4.1.- USO MAYORITARIO RESIDENCIAL (R).

4.2.- USO PORMENORIZADO

Residencial Unifamiliar (RU) Categorías 1.^a D y 4.^a D.

4.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) en la Clase A (DEIS) excepto el destinado a cementerios y en la Clase D (DAI).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH) en Clase B, Oficinas (TO).

Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 3.^a.

4.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.1.- PARCELA MÍNIMA.

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 100 m², en la que pueda inscribirse un círculo de 5 m de diámetro y una fachada mínima de 6 m.

5.2.- OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos (se entiende que no existe retranqueo lateral entre viviendas de una misma hilera):

- A linderos laterales en viviendas al comienzo y final de una hilera: un retranqueo mínimo de 3 m.

- A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 3 m.

- A lindero frontal habrá un retranqueo mínimo de 3 m.

- En manzanas ya edificadas con esta tipología toda nueva edificación deberá someterse a la alineación existente.

El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

El número mínimo de viviendas de una misma hilera será de 3, salvo en manzanas que, por disponer de un reducido tamaño, no sea posible definir la parcelación necesaria para ello.

5.3.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m. La altura máxima de edificios de una planta será de 4,70 m.

5.4.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

5.5.- TERRAZAS.

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30% de la superficie de la misma.

5.6.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

5.7.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima sobre el solar será de 1,00 m²/m² cumpliendo siempre las condiciones del resto de este capítulo.

5.8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se recomienda que en una misma manzana los acabados de fachada y volúmenes sean iguales.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y la sencillez, admitiéndose así mismo la singularidad teniendo siempre en cuenta el entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean destinadas a comerciales no podrán ser totalmente diáfanas manteniendo una proporción de macizos superior a la de huecos.

Para el resto de condiciones estéticas no marcadas en este punto se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización.

5.9.- APARCAMIENTOS



Se deberán reservar las plazas de aparcamiento para suelo de uso global residencial. Se establecen las siguientes reservas mínimas:

- Con carácter privado en el interior de las parcelas edificables de uso residencial en proporción no inferior a:
 - 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados o 1 plaza por vivienda (la que resulte más restrictiva)
 - 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie o 2 plazas por vivienda (la que resulte más restrictiva).

En suelo urbano consolidado, se realizará la reserva citada para el suelo urbano no consolidado, siempre y cuando las dimensiones y forma de los solares lo permitan.

El ayuntamiento previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento, en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Artículo 68.– ORDENANZA TIPOLOGICA UF-P/A: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA (OD)

1.– DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU). En los Planos de Ordenación quedan marcadas las áreas de aplicación de esta Ordenanza tipológica.

2.– TIPOLOGÍA

Edificación Aislada (EA).

3.– CATEGORÍA

Edificación Aislada Exenta (EAE) o Edificación Aislada Adosada (EAA) para viviendas pareadas (adosadas únicamente en uno de los linderos).

4.– CONDICIONES DE USO

4.1.– USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL (R).

4.2.– USO PORMENORIZADO

Residencial Unifamiliar (RU) Categorías 1.^a C y 4.^a C.

4.3.– USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) en la Clase A (DEIS) excepto el destinado a cementerios y en la Clase D (DAI).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH) en Clase B, Oficinas (TO). Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1.^a A, 1.^a B, 2.^a A y 3.^a.

4.4.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.1.– PARCELA MÍNIMA.

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable 350 m², un círculo inscribible de 10 m de diámetro y una fachada mínima de 12 m.

5.2.– OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

- A linderos laterales un retranqueo mínimo de 3 m, que podrá eliminarse en el caso de viviendas pareadas en la medianera correspondiente.
- A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 3 m.
- A lindero frontal habrá un retranqueo mínimo de 3 m.
- En manzanas ya edificadas con esta tipología toda nueva edificación deberá someterse a la alineación existente.

El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares techadas.

La tipología adosada (EAA) únicamente se admite para viviendas pareadas, es decir, adosadas dos a dos, en las que se mantiene el retranqueo en todos los linderos excepto en uno. Por tanto, expresamente quedan prohibidas las hileras de viviendas adosadas de 3 o más viviendas.



En el caso de viviendas pareadas, el retranqueo frontal y posterior deberá ser obligatoriamente el mismo dentro de cada pareja e igual a 3 m, salvo acuerdo entre propietarios colindantes para establecer una distancia superior. Dicho acuerdo se formalizará por escrito, firmado por las partes y se entregará una copia a cada afectado y otra al Ayuntamiento.

5.3.– ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m. La altura máxima de edificios de una planta será de 4,70 m.

5.4.– APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

5.5.– TERRAZAS.

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.

5.6.– SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

5.7.– EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima sobre el solar será de 0,70 m²/m² cumpliendo siempre las condiciones del resto de este capítulo.

5.8.– CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se recomienda que en una misma manzana los acabados de fachada y volúmenes sean iguales.

Los criterios generales de diseño de fachadas serán la neutralidad y la sencillez, admitiéndose así mismo la singularidad teniendo siempre en cuenta el entorno. Se tenderá a la esbeltez de los huecos, predominando el macizo sobre el vano.

Para el resto de condiciones estéticas no marcadas en este punto se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización.

5.9.– APARCAMIENTOS

Se deberán reservar las plazas de aparcamiento para suelo de uso global residencial. Se establecen las siguientes reservas mínimas:

- Con carácter privado en el interior de las parcelas edificables de uso residencial en proporción no inferior a:

· 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a

120 metros cuadrados o 1 plaza por vivienda (la que resulte más restrictiva)

· 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie o 2 plazas por vivienda (la que resulte más restrictiva).

En suelo urbano consolidado, se realizará la reserva citada para el suelo urbano no consolidado, siempre y cuando las dimensiones y forma de los solares lo permitan.

El ayuntamiento previa justificación e informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento, en los casos de edificios o situaciones urbanas que resulte difícil su cumplimiento o no sea necesario.

Artículo 69.– ORDENANZA TIPOLOGICA IN-N: INDUSTRIAL NÚCLEO URBANO (OD)

1.– DEFINICIÓN

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso Industrial (I) situadas colindantes al núcleo urbano de Pozuelo. En los Planos de Ordenación quedan marcadas las áreas de aplicación de esta Ordenanza tipológica.

2.– TIPOLOGÍA

Edificación Aislada (EA).

3.– CATEGORÍA

Edificación Aislada Exenta (EAE) o Edificación Aislada Adosada (EAA).

4.– CONDICIONES DE USO

4.1.– USO MAYORITARIO

INDUSTRIAL (I).

4.2.– USO PORMENORIZADO

Industrial Productivo (IP) (todas las subcategorías), excepto en la zona industrial de Cañada Juncosa (ZOU-CJ-3), en la que este uso no está permitido.



Industrial de Almacenaje (IA) (todas las subcategorías).

4.3.– USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) en la Clase A (DEIS) excepto el destinado a cementerios y en la Clase D (DAI).

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH) en Clase B, Oficinas (TO).

4.4.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.1.– PARCELA MÍNIMA.

Se establece una parcela mínima indivisible de 200 m² para parcelas de edificación aislada adosada y de 400 m² para edificación aislada exenta, con una fachada mínima de 8 metros.

5.2.– ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación se establece en 10,00 m para el bloque representativo construido en el frente de fachada.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones será la necesaria para desarrollar la actividad que se pretenda, siempre y cuando se justifique.

5.3.– EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima neta medida sobre parcela será 0,85 m²/m².

5.4.– COMPOSICIÓN.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.

b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.

c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo $H=1,5 h$, siendo "h" la altura del edificio vecino más alto.

5.5.– RETRANQUEOS, CHAFLANES Y CERRAMIENTOS

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 m caso de ser aisladas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las construcciones deberán retranquearse 3 m como mínimo frontal y posteriormente (en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros).

Los retranqueos expresados contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca tipo excepto en los lugares de acceso que se habrán que cubrir con puertas practicables, diáfanos y altura de 2 m, sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza correspondiente, que aparece en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración Urbanística actuante, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.



En el caso de existencia de calles privadas en el interior de las manzanas, las calles privadas deberán tener una anchura mínima de cinco (5) m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

Se permiten sótanos y semisótanos, que sólo podrán usarse como almacén o aparcamiento. Queda prohibido utilizarlos como vivienda o locales con puestos de trabajo.

Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo sólo si por superficie construida no debieran tener más.

Artículo 70.– ORDENANZA INDUSTRIAL AISLADA: IN-A (OD)

1.– DEFINICIÓN

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso industrial en edificación aislada en los Planos de Ordenación.

2.– TIPOLOGÍA

Edificación Aislada (EA).

3.– CATEGORÍA

Edificación Aislada Exenta (EAE) o Edificación Aislada Adosada (EAA).

4.– CONDICIONES DE USO

4.1.– USO MAYORITARIO

Industrial (I).

4.2.– USO PORMENORIZADO

Industrial Productivo (IP) (todas las subcategorías). Industrial de Almacenaje (IA) (todas las subcategorías).

4.3.– USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) en la Clase A (DEIS) excepto el destinado a cementerios y en la Clase D (DAI).

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH) en Clase B, Oficinas (TO).

4.4.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

5.1.– PARCELA MÍNIMA

Se establece la parcela mínima edificable de 500 m², y una fachada mínima de 15 m.

5.2.– ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación se establece en 15,00 m para el bloque representativo construido en el frente de fachada.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones será la necesaria para desarrollar la actividad que se pretenda, siempre y cuando se justifique.

5.3.– EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima neta medida sobre parcela será de 0,85 m²/m².

5.4.– COMPOSICIÓN.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.

b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.

c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo $H=1,5h$, siendo "h" la altura del edificio vecino más alto.

5.5.- RETRANQUEOS, CHAFLANES Y CERRAMIENTOS

Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 m caso de ser aisladas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las construcciones deberán retranquearse 5 m como mínimo frontal y posteriormente (en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros).

Los retranqueos expresados contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca tipo excepto en los lugares de acceso que se habrán que cubrir con puertas practicables, diáfanas y altura de 2 m, sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza correspondiente, que aparece en el Documento nº 6 del presente Plan de Ordenación Municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración Urbanística actuante, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

En el caso de existencia de calles privadas en el interior de las manzanas, las calles privadas deberán tener una anchura mínima de cinco (5) m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

Se permiten sótanos y semisótanos, que sólo podrán usarse como almacén o aparcamiento. Queda prohibido utilizarlos como vivienda o locales con puestos de trabajo.

Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo sólo si por superficie construida no debieran tener más.

En todos los cruces de calles será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de diez (10) metros, medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.

Artículo 71.- ORDENANZA TIPOLÓGICA DE (OD)

1.- DEFINICIÓN

Esta norma afecta a todos aquellos edificios de uso dotacional de equipamientos (DE), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen tres categorías:

- Sistema general de equipamientos (SGDE).
- Sistema local de equipamientos (SLDE).
- Dotacional privado (DE-Priv).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Libre, adecuada al uso (EAV, EA o ETE).

Las condiciones morfológicas de la edificación incluidas en esta ordenanza son orientativas, pudiendo el



Ayuntamiento en pleno aprobar otras, debidamente justificadas, para el mejor funcionamiento de un equipamiento dotacional concreto.

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO

DOTACIONAL (D).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Dotacional de Equipamientos (DE).

Salvo que en los planos de ordenación se haya marcado el grado concreto, éste se decidirá por el Ayuntamiento, o por la administración o entidad propietaria de los terrenos, en el momento de la edificación, de entre los siguientes:

- DEIS: Infraestructuras –servicios urbanos.

- DAI: Administrativo – Institucional.

- DSA: Sanitario – Asistencial.

- DEDU: Educativo.

- D-CU-DE: Cultural – Deportivo.

3.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Comunicaciones (DC). Oficinas (TO), Hotelero (TH) únicamente de restauración (grado ii),

Recreativo (TR).

Industrial de Almacenaje (IA), compatible con el uso global dotacional o con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 3 plantas (PB+II) y 10 m.

4.2.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será como máximo de 2,00 m²t/m²s.

Artículo 72.- ORDENANZA TIPOLOGICA DV (OD)

1.- DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional de Zona Verde (DV), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen tres categorías:

- Sistema general de zonas verdes (SGDV).

- Sistema local de zonas verdes (SLDV).

- Zona verde privada (DV-Priv).

Se definen, así mismo, tres tipos (art. 24 del RP):

- Parques (P).

- Jardines (J).

- Áreas de Juego (AJ).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Zona Verde (DV).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO

DOTACIONAL (D).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Dotacional de Zonas Verdes (DV).

3.3.- USOS COMPATIBLES

Hotelero (TH) únicamente de restauración (grado ii), en edificio de uso exclusivo. Por ejemplo, para kioscos.

Dotacional Cultural-Deportivo (D-CU). Por ejemplo, anfiteatros al aire libre, templetes de música, o pequeñas áreas deportivas al aire libre.

Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS). Por ejemplo, almacenes para el mantenimiento de la zona verde o depósitos para el agua de riego.

3.4.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.– CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.– ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Una altura (PB) y 4,50 m.

4.2.– EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será como máximo de 0,05 m²/m²s.

Artículo 73.– ORDENANZA TIPOLOGICA DC (OD)

1.– DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional Viario o de Comunicaciones (DC), ya sean de titularidad pública o privada.

Se definen tres categorías:

- Sistema general de comunicaciones (SGDC).
- Sistema local de comunicaciones (SLDC).
- Viario privado (DC-Priv).

2.– TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Viario (DC).

3.– CONDICIONES DE USO

3.1.– USO MAYORITARIO

DOTACIONAL (D).

3.2.– USO PORMENORIZADO

Dotacional de Comunicaciones (DC).

3.3.– USOS COMPATIBLES

Dotacional zona verde (DV).

3.4.– USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

CAPÍTULO 2.– OTRAS REGULACIONES EN EL SUELO URBANO

Artículo 74.– REGULACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (OE+OD)

La regulación de los bienes y espacios protegidos viene contenida en el Documento nº 6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que forma parte integrante del presente POM.

En él se identifican claramente las determinaciones de ordenación estructural (OE) y las que conforman la ordenación detallada (OD).

Artículo 75.– MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO (OE)

Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos como suelo obtenido.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistribuidos de beneficio y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por algunos de los dos modos que es establecen en las correspondientes fichas, y que a continuación se especifican:

- Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición.
- Expropiación u ocupación directa, en efecto del modo anterior.

Título VI: Regulación del suelo urbanizable

CAPÍTULO 1.– CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 76.– CONDICIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN (OE)

Se establecen una serie de condiciones generales para el desarrollo de cualquier sector (S):



- El promotor está obligado a ejecutar las infraestructuras de servicios públicos urbanos necesarias para conectar las previstas en el sector con las existentes en el resto del municipio y acreditar que éstas tienen capacidad suficiente para atender el incremento de demanda (artículo 100.2 del RP). En caso contrario, el promotor está obligado a correr con los gastos de la correspondiente ampliación o mejora de las instalaciones. Esto incluye red de abastecimiento de agua potable, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, red viaria y cualesquiera otras.

- El desarrollo de cualquier sector está condicionado a la acreditación, por parte del organismo de cuenca, de la concesión de recurso hídrico en el volumen necesario para el incremento de demanda de agua potable correspondiente. De esta manera se aplica el artículo 33.a de la Ley 45/2007 de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 y Ley 11/2005).

- El desarrollo de cualquier sector está condicionado a la acreditación de que el sistema de alcantarillado y depuración es capaz de asumir el incremento de caudal de aguas residuales correspondiente. A este respecto, deberá acreditarse, por parte del organismo de cuenca, la correspondiente autorización de vertidos para el caudal previsto. Asimismo, deberá acreditarse, por parte de la entidad responsable del funcionamiento de la EDAR, que ésta tiene suficiente capacidad para absorber el incremento previsto.

Los costes de ampliación de las infraestructuras generales de servicios públicos urbanos, que sean necesarios para garantizar su suficiencia respecto al incremento de demanda correspondiente a cada sector, serán repartidos y repercutidos entre los ámbitos de planeamiento correspondientes, tal y como se señala en las fichas.

Asimismo los urbanizadores de sucesivas actuaciones que se beneficien de las infraestructuras ejecutadas previamente por un promotor de un ámbito determinado, deberán compensarle abonando la parte proporcional de la inversión (art. 122.8 del TRLOTAU), así como abonar al Ayuntamiento las infraestructuras realizadas por éste previamente a la actuación urbanizadora de que se trate (art. 119.4 del TRLOTAU).

En virtud del artículo 15.4 del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo, deberá aportarse un Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice un desarrollo urbanístico compatible con el medio ambiente. Así mismo, deberá aportarse un Informe de Sostenibilidad Económica del Plan o Programa de desarrollo, de manera que se garantice la viabilidad económica del mismo y se valore el impacto sobre las haciendas públicas, tanto en su fase de implantación como en su fase de mantenimiento.

En aplicación del artículo 58 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM, cuando un sector de suelo urbanizable se ubique dentro de los montes (en la definición dada por el artículo 3 de la Ley 3/2008) o en su colindancia, deberá contar con un “Plan de Autoprotección de Incendios” o instrumento similar, que contemplará las medidas de prevención frente a los incendios forestales.

Artículo 77.– CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROGRAMACIÓN (OE)

En cada una de las fichas de planeamiento se incluyen las condiciones objetivas específicas de programación de cada sector (S), en cumplimiento del artículo 24.1.c del TRLOTAU.

Artículo 78.– OBJETIVOS A CONSIDERAR POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (OE)

Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Transformación de suelo urbanizable a urbano y creación de solares de uso residencial o industrial.
- Obtención de las dotaciones correspondientes, ya sean zonas verdes (DV), viario (DC) o equipamientos (DE).
- Mantenimiento con garantías de una adecuada sostenibilidad ambiental y económica.
- Favorecer el acceso a la vivienda por parte de los colectivos más desfavorecidos, a través de las oportunas reservas de vivienda protegida.
- Garantizar la adecuada calidad de la trama urbana generada, con sujeción a las exigencias contempladas en las Ordenanzas Municipales de la Urbanización. En concreto, garantizar la accesibilidad universal y no discriminación, mediante la eliminación de barreras.

Estos objetivos serán de aplicación a aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en el POM, como por ejemplo los planes parciales de mejora (PPM).

Los objetivos concretos de cada uno de los instrumentos de planeamiento se reflejan en la correspondiente ficha individualizada.



Artículo 79.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES (OE)

1.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANIZABLE

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en áreas de reparto, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión a favor del Ayuntamiento, según el TRLOTAU.

CAPÍTULO 2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO EN SUB (OE+OD)

Artículo 80.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

En el Anexo I de estas Normas Urbanísticas se incluyen las fichas- resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento en suelo urbanizable, en el que se establecen los parámetros urbanísticos a considerar.

De los datos consignados en las fichas tendrán carácter de máximo no rebasable el índice de intensidad edificatoria (IE, en m²t/m²s) y la densidad edificatoria (DE, en viv/ha), que, además, tienen la consideración de parámetros de la ordenación estructural (OE). Tendrán carácter de mínimo de obligado cumplimiento la superficie de cesiones dotacionales (DE y DV, en m²s).

Si no se asume la ordenación detallada (OD) propuesta, el planeamiento de desarrollo, con las limitaciones del párrafo anterior, podrá modificar el viario local (SLDC) y/o modificar la ubicación de las cesiones dotacionales locales (SLDE y SLDV), así como proponer otras ordenanzas tipológicas de aplicación. Dichos cambios deberán ser debidamente justificados.

Los planes de desarrollo o complementarios tendrán que recalcular las reservas de suelo con destino dotacional público (SLDE y SLDV), justificando el cumplimiento de los estándares de calidad urbana exigidos en el artículo 31 del TRLOTAU y en el artículo 22 del RP.

No se considerará innovación de la ordenación un reajuste de los parámetros urbanísticos de las fichas en los siguientes supuestos:

- El dato de la superficie de suelo de los distintos ámbitos resultante de su medición real, siempre que se mantenga la referencia de los límites físicos establecidos por el Plan.
- La adecuación de parámetros absolutos a los coeficientes relativos que, en su caso, también hubiera establecido el Plan, cuando obedezca a causas tales como mediciones reales.

Título VII: Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

En títulos anteriores de las presentes Normas Urbanísticas, se han descrito los usos característicos del suelo rústico, así como las condiciones generales de la edificación para cada uno de ellos.

En el presente, se pretende regular las dos clases de suelo rústico que clasifica el Plan de Ordenación Municipal, el suelo rústico de reserva y el suelo rústico no urbanizable de especial protección, diferenciando en cada uno de ellos los usos, actos y actividades permitidas.

El presente Plan de Ordenación Municipal estructura el presente título en los siguientes capítulos:

- Régimen del Suelo Rústico de Reserva. (Capítulo 2)
- Normas de aplicación del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. (Capítulo 3)

La Protección del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) se ajusta, en cuanto a su clasificación y categorías, a lo establecido en el artículo 47.2.1. del TRLOTAU, por lo que se divide en:

- Protección Ambiental, Natural, o Cultural.
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

En el Capítulo 3 de este título se refleja la normativa específica para cada una de sus categorías y subcategorías.

Para cada categoría y subcategorías, se definen los usos permitidos y prohibidos, de acuerdo a los usos característicos definidos en el Título III. Un resumen de estos usos característicos definidos para el suelo rústico sería el siguiente:



1. Usos asociados al sector primario	a. Actos no constructivos precisos para explotación agropecuaria
	b. Instalaciones desmontables que no impliquen movimiento de tierras
	c. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, como almacenes, granjas y similares que guarden relación con naturaleza de la finca
2. Uso residencial familiar	
3. Usos dotacionales de titularidad pública	a. Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes
	b. Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales
	c. Elementos del sistema energético en todas su 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 sistemas de recogida, tratamiento y vertido
	f. Todos los que resulten así declarados en virtud de la legislación específica
	g. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares
4. Usos industriales, terciarios, dotacionales de titularidad privada	a. Usos industriales
	a.1) Actividades extractivas y mineras
	a.2) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en SR
	a.3) Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen al aire libre y no requieran construcciones de carácter permanente
	b. Usos terciarios
	b.1) Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos
	b.2) Usos hoteleros y hosteleros: Establecimientos hoteleros y hostelero; camping de turismo y similares; establecimientos turismo rural
	b.3) Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento
	c. Usos dotacionales de titularidad privada
	c.1) Elementos del ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales
	c.2) Elementos del sistema energético en todas su modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución
	c.3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones
	c.4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo sistemas de recogida, tratamiento y vertido
	c.5) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes
	c.6) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras
	c.7) Estaciones aisladas de servicio de carburantes
	c.8) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares

CAPÍTULO 2.— RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR)

Artículo 81.— RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)

1.— IDENTIFICACIÓN

El suelo del término municipal de Pozuelo que no se ha clasificado como suelo urbano o urbanizable, ni como suelo rústico no urbanizable de especial protección se clasifica como suelo rústico de reserva. En los planos de ordenación se puede ver esta delimitación.

2.— CONDICIONES DE USO

El Plan de Ordenación Municipal de Pozuelo permite en el Suelo Rústico de Reserva los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociadas que se establecen en el artículo 11 del RSR.

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario
2. Uso residencial familiar
3. Usos dotacionales de titularidad pública
4. Uso industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS PROHIBIDOS: Ninguno

Las condiciones de uso, edificación, actos, actividades, superficie mínima de la finca, superficie máxima de la edificación, tipología, etc.... permitida para cada uno de los usos viene descrita en el Título IV de las presentes normas.

Las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, deben cumplir unas condiciones y requisitos de cumplimiento inexcusable que vienen indicadas en los artículos 14, 16 y 17 del RSR, con independencia de que requieran además calificación urbanística.

En todo momento se deberá asegurar la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de 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.

En suelo rústico de reserva se deberá asegurar lo descrito en el artículo 10 del RSR, que establece unas garantías que deben cumplir las construcciones en suelo rústico.

3.— LICENCIA MUNICIPAL

Precisarán para su legitimación licencia municipal las actividades, usos, actos y construcciones que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva, que se determinen en los artículos 39 del RSR, y en los artículos 54, 160 a 169 del TRLOTAU.

4.— CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SRR

Las obras que requieran calificación urbanística previa a la licencia municipal en el suelo rústico de reserva, serán las determinadas en el artículo 37 del RSR.

Deberán cumplir los requisitos sustantivos del artículo 29 del RSR.

5.— ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Se recoge la posibilidad según los artículos 54.2. y 64.7 del TRLOTAU y artículo 13 y 36 del RSR, de proponer una actuación urbanizadora, siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las circunstancias indicadas en los artículos nombrados.

CAPÍTULO 3.— NORMAS DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 82.— INTRODUCCIÓN (OE)

En el término municipal de Pozuelo, el suelo rústico no urbanizable de especial protección se subdivide en las siguientes categorías y subcategorías (de acuerdo a los artículos 4 y 5 del RSR):

– Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno SRNUEP-PA. Tenemos las siguientes subcategorías (de acuerdo al artículo 5 RSR):

- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental: SRNUEP- PAA
- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural: SRNUEP-PAN
- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural: SRNUEP-PAC

– Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos: SRNUEP-PI

En los apartados y artículos posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección del suelo identificado en cada una de las categorías y subcategorías, e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación.

Para cada Norma de Protección se establece unas Condiciones de Uso y unas Condiciones de la Edificación, que se encuentran basadas respectivamente en el Título III y IV para el suelo rústico de las presentes normas urbanísticas.

En todo caso y para todas las categorías, sólo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir los requisitos del artículo 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por la administración titular del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes y documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control). Sin embargo, no será necesaria autorización expresa por parte de ninguna administración para desarrollar el uso 1.a. del artículo 11 del RSR.

Artículo 83.– CONDICIONES GENERALES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS: (OE)

Cuando un terreno se encuentre incluido en varias de las categorías definidas para el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP- PA, SRNUEP-PE Y SRNUEP-PI) se cumplirá lo siguiente:

- Solo se permitirá un uso si está permitido en todas de las categorías en las que se encuentre incluido.

- En todo caso y para todas las categorías, sólo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir el artículo 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por todas las Administraciones competentes del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes, documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control).

Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las establecidas para el suelo identificado en la categoría de rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno (SRNUEP-PA), se cumplirá lo especificado en el artículo 5.2. del RSR, por lo que prevalecerá (aunque no excluirá) la de mayor rango de protección, con el siguiente orden de preferencia:

Ambiental > Natural > Cultural

No obstante, a la hora de establecer su efectiva ordenación, serán tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyan en él. Se cumplirá lo establecido en el primer párrafo de este artículo, para todas las subcategorías.

Artículo 84.– PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL (OE)

1.– NORMA DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRNUEP-PAA

1.1.– DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección que tengan un alto valor debido a sus características ambientales.

1.2.– IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Pozuelo a las siguientes zonas:

* DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

Los cursos de agua (permanentes o no) más importantes son:

- Río de la Quéjola, de Montemayor o Mirón.
- Rambla Cañada Juncosa
- Barranco de la Media Legua

Aparte de éstas cabe destacar otros cauces superficiales, tanto permanentes como estacionales que son: Cañada de las Rizas, Rambla de Cañada Honda, Cañada de los Navajuelos, Rambla del Royo, Barranco de los Cominos, Barranco de Albacete, Barranco de la Coja, Cañada de la Losa, Cañada del Acebuche, Rambla de las Canales, Rambla del Tinajón, Cañada de la Torca, Rambla de las Terreras, Rambla del Pozo de Víctor, Rambla de la Calva Rasa, Cañada de Pozo Cantarero.

Aunque esta lista no es exhaustiva, es decir, sin perjuicio de que se identifiquen otros cauces públicos por parte del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica).

* DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

Las áreas de dominio público pecuario identificadas en Pozuelo son las siguientes: Cañada Real de Anda-



lucía a Valencia, de anchura legal 75,22 m. Se incluye una franja de 5 m adyacente a cada lado de la vía. La superficie ocupada por la vía pecuaria, junto con la franja de protección de 5 m a ambos lados de la misma se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, según el RSR.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en los correspondientes planos de ordenación.

1.3.- CONDICIONES DE USO. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

* DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Título III de las presentes normas, en la zona de dominio público y en su zona de policía definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección ambiental, serán de aplicación los siguientes usos.

La regulación de usos se realizará de manera diferenciada en cada una de las siguientes zonas:

- Zona de servidumbre.
- Zona de policía.

ZONA DE SERVIDUMBRE

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán los actos no constructivos descritos.

3. Uso dotacional de titularidad pública.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Estos usos se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en el artículo 7 del RDPH.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

ZONA DE POLICÍA

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo necesario para la propia explotación de las fincas existentes en esos terrenos.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes.

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en la misma para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras, como es el caso de las carreteras y vías de comunicación, siempre y cuando no afecten al cauce.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce. Se permitirán elementos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc... que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético, del tipo redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sean necesarios para el desarrollo de este tipo de actividades por su utilidad pública y no afectan al cauce público.



d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando su paso sea necesario por el uso público de la red de telecomunicaciones.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en los artículos 9, 10 y 11 del RDPH.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

*** DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Título III de las presentes normas, en la zona de dominio público pecuario y su zona de protección, definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección ambiental, serán de aplicación los siguientes usos:

USOS PERMITIDOS:

En la franja de ancho legal de la vía pecuaria (75,22), no se permite ningún uso, salvo los que el propio Organismo competente considere necesario para el mantenimiento y conservación de la misma.

En la franja de 5 m de protección a cada lado de la misma se permiten:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán estos actos no constructivos, siempre y cuando se ajusten a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, siendo estos actos simplemente labores agrícolas para la propia explotación de la finca.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para la propia vía, como por ejemplo señalización, casetas de la propia vía, etc. En el caso de Pozuelo, se permitirán estos elementos necesarios para la carretera CM-313 que cruza la vía pecuaria.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Estos elementos se permitirán, siempre y cuando sean instalaciones subterráneas que crucen la vía, es decir pasos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc. que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

c) Elementos del sistema energético del tipo redes de transporte y distribución.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean redes de transporte y distribución que crucen la vía, y sean necesarios para el uso de utilidad pública de una infraestructura de ciclo energético necesaria para el municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando sean redes que crucen la vía y sea necesario el paso de los mismos por la misma para el uso público de una red de telecomunicaciones.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se tendrá en cuenta en todo caso lo establecido en la ley de vías pecuarias.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

1.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Título IV de las presentes Normas.

2.- NORMA DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL: SRNUEP-PAN

2.1.– DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas por el alto valor natural que poseen, y a los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, los montes catalogados de utilidad pública, las zonas que se indiquen en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, y las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

2.2.– IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Pozuelo a las siguientes zonas:

* HÁBITAT DE ESPECIES DE FAUNA AMENAZADAS

En los sectores norte y oeste del término se ha detectado la presencia de diversas especies de aves esteparias, entre otras, avutarda (*Otis tarda*), la cual se clasifica como especie vulnerable dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha (Decreto 33/1998).

Cabe destacar que la casi totalidad del término municipal es zona de dispersión de algunos individuos subadultos de águila perdicera (*Hieraeetus fasciatus*), catalogada en la categoría de “en peligro de extinción” en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 33/1998, de 5 de mayo y Decreto 200/01). Por este motivo, en el borrador del Plan de Recuperación de esta especie, toda la superficie del Término Municipal se encuentra incluida en la propuesta de “zona de dispersión”.

* ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Existen en Pozuelo Elementos Geológicos o Geomorfológicos de Interés Especial: “Torca”, localizada en el Paraje Hoyo de la Torca. Se encuentra incluida en el Anejo I de la Ley 9/1999, denominado Catálogo de Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial en Castilla-La Mancha.

* HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO

Incluidos en Anejo 1 de la Directiva 92/43/CEE:

- 4090 (Código UE): Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- 9340: Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*
- 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
- 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (Hábitat prioritario)

* FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES

Fundamentalmente, formadas por:

- *Quercus ilex rotundifolia*, *Quercus ballota* (encinas).
- *Pinus halepensis*, *Pinus pinaster*, *Pinus pinea* (pinos).
- *Populus nigra*, *Populus x canadensis* (choperas y alamedas).

En estos terrenos identificados y en cualquier otro que en un futuro pudiera descubrirse, se tendrá en cuenta lo establecido en cuanto a protecciones y limitaciones en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el plano de ordenación correspondiente (ORD-2.1.).

2.3.– CONDICIONES DE USO. USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS.

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Título III de las presentes normas, en las zonas donde se incluyen los terrenos identificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección natural, serán de aplicación los siguientes usos:

USOS PERMITIDOS:

- ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS:

En la zona en la que existen elementos geomorfológicos no se permite ninguno de los usos definidos.

- HABITAT DE ESPECIES AMENAZADAS

En la zona de movimientos de aves esteparias se permitirán los siguientes usos:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal y la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su mantenimiento como zona natural.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.



Se permitirán siempre que se justifique que son necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.

c) 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.

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación, a efectos de vigilancia, mejor aprovechamiento del suelo y mantenimiento de la zona.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras por su propio interés público.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán elementos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc. que sea necesario su emplazamiento o cruce por la zona de protegida, para dar servicio público de abastecimiento y/o saneamiento de la población.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético, del tipo redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en estos terrenos justificándose la misma para el desarrollo energético público adecuado del municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean redes públicas necesarias para dar servicio de telecomunicación y sea necesario su emplazamiento en esta zona.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

En todo caso, solo se permitirán los usos si están expresamente permitidos por la normativa correspondiente de aplicación en el ámbito, y se cuente con autorización expresa por parte del organismo competente, que podrá establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación.

4. Usos dotacionales de titularidad privada

c) Usos dotacionales de equipamientos.

c.8) Otros equipamientos

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento de la zona de movimientos y sea beneficiosa para las aves.

Se permitirán usos dotacionales de titularidad privada, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo.

En todo caso, solo se permitirán los usos si están expresamente permitidos por el Organismo competente que regula la zona de movimientos de estas aves. Habrá que contar con autorización expresa por parte de este organismo, que podrá establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación, por ser necesarios para la mejor conservación de los valores ecológicos que han motivado la especial protección de este suelo.

Los usos se permitirían siempre y cuando no impliquen un cambio significativo de uso del suelo que pudiera afectar a la avifauna y en zonas que se demuestre la no existencia de nidos, áreas de alimentación y campeo de las mismas.

* HABITAT DE INTERÉS COMUNITARIO y FORMACIONES BOSCOSAS NATURALES

En estos terrenos en los que se tendrá en cuenta lo establecido en cuanto a protecciones y limitaciones en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal, ya que en esos casos la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su aprovechamiento y mantenimiento como zona natural o para la propia explotación de la finca.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.



Se permitirán siempre que sean justificadas por la necesidad ineludible de explotación de las masas boscosas naturales.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos. En particular se permitirán:

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

No se permitirán edificaciones adscritas al sector primario como granjas u otras instalaciones ganaderas.

Estas edificaciones se permitirán si se justifica que son necesarias para la propia explotación y para el aprovechamiento de uso forestal, así como para las funciones de vigilancia, custodia, etc. En todo caso, estas edificaciones se situarán en la zona menos productiva del terreno.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

Se permitirán los usos descritos a continuación, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo de infraestructuras y por su propio interés público.

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras y por su propio interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán siempre y cuando su objetivo sea dar servicio público de abastecimiento y/o saneamiento de la población.

c) Elementos del sistema energético como redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en estos terrenos justificándose la misma para el desarrollo y mantenimiento energético adecuado del municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública.

USOS PROHIBIDOS:

Los no definidos como permitidos y todos aquellos usos prohibidos por el correspondiente instrumento de gestión y conservación del patrimonio medioambiental, o no autorizables por el órgano competente.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar en cualquiera de estas zonas deberá estar autorizada por el organismo competente.

2.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Título IV de las presentes Normas de Ordenación del Suelo Rústico.

3.- NORMA DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL: SRNUEP-PAC

3.1.- DEFINICIÓN

Esta Norma es de aplicación para los terrenos situados en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los que se señala la existencia de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas (incluidas las industriales) y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en la Carta Arqueológica o Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Pozuelo, bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados Bienes de Interés Cultural (tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad), bien por presentar valores culturales de importancia.

3.2.- IDENTIFICACIÓN

En el término municipal de Pozuelo se aplica esta Norma a los terrenos situados en suelo rústico en los que se localizan:

- Los ámbitos de protección arqueológica
- El Patrimonio Etnográfico e Industrial

Todos ellos están identificados en la Carta arqueológica (CA) o también llamada "Documento de Protec-

ción del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Pozuelo” por formar parte del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha según la Ley 4/1990.

Se identifican como SRNUEP-PAC, de acuerdo a lo establecido en los artículos 4 y 5 del RSR.

Los ámbitos de protección arqueológica de Pozuelo situados en suelo rústico, identificados en la Carta Arqueológica (C.A.) y clasificados como SRNUEP-PAC son los siguientes:

Ámbito de protección	Elementos patrimoniales que incluye
A.1. Los Atochares	Los Atochares
A.6. Carriladas de la Cañada	Carriladas de la Cañada
A.7. La Atalaya	La Atalaya
A.8. Morro de los Pollos	Morro de los Pollos

En Pozuelo también existen 6 ámbitos de prevención arqueológica, situados todos ellos en suelo rústico. Estos se clasifican como Suelo Rústico de Reserva, sin perjuicio de que dichos terrenos puedan clasificarse en otra categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) debido a otros motivos.

No obstante, se establece como preceptiva la consulta al órgano competente en materia de patrimonio cultural, en aplicación del artículo 21 de la Ley 9/2007 por la que se modifica el artículo 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Con respecto al patrimonio etnográfico e industrial, se clasifica como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUEP-PAC) únicamente un perímetro de 15 m de radio alrededor de cada elemento, cuando este se encuentra en suelo rústico. En Pozuelo existen numerosos elementos catalogados de este tipo, que se encuentran en suelo rústico:

- CUCOS: 36 cucos.
- CHOZOS: 7 chozos.
- POZO: 1 pozo
- CUEVA: 1 cueva
- PRESA: 1 presa

Respecto a los ámbitos de protección arqueológica y elementos del patrimonio etnográfico e industrial que se ubican en suelo urbano o urbanizable, la normativa establecida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece condiciones para la preservación del elemento patrimonial a conservar, estableciendo, entre otras medidas, un nivel de protección de entre los definidos en el artículo 68 del RP.

La enumeración de los diferentes ámbitos de protección de la carta arqueológica también puede consultarse en dicho documento, que se incorpora como anexo al CAT (Documento n.º 6) este Plan.

La localización de estos terrenos se puede ver en los planos de ordenación (Documento n.º 4), así como en los planos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (Documento n.º 6).

3.3.– CONDICIONES DE USO. USOS PERMITIDOS Y USOS PROHIBIDOS

Los usos permitidos en este POM lo son por darse las condiciones establecidas en el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, modificado por Decreto 177/2010).

USOS PERMITIDOS:

Se permiten los usos 1.a. y 1.b. ya que en los terrenos circundantes a los elementos se considera necesario poder realizar los actos no constructivos necesarios de una explotación agrícola, siempre y cuando la Administración competente informe favorablemente.

Se permitirán los usos dotacionales de titularidad pública (uso 3) siguientes:

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes.

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el desarrollo de este tipo de infraestructuras de interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán por la necesidad ineludible de que las redes de abastecimiento o saneamiento que prestan un servicio público deban ubicarse en estos terrenos.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.



Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales.

Se permitirán los equipamientos públicos que sean necesarios para la propia protección de la zona arqueológica.

En todo caso, antes de solicitar licencia para los usos permitidos en los dos grados definidos, será preciso solicitar autorización expresa a la Consejería competente en protección del patrimonio histórico, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 9/2007.

Adicionalmente, las obras que se pretendan realizar sobre inmuebles incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT), respetarán las determinaciones normativas del mismo.

USOS PROHIBIDOS: Los restantes.

Queda prohibido todo tipo de obras de paso, obras de tendidos aéreos o subterráneas, obras de demolición, obras de provisión de servicios como agua, saneamiento, telefonía, etc. o cualquier tipo de obra de conservación o mantenimiento de estas o cualquier tipo de actuaciones en los terrenos en los que se localiza este tipo de suelo, que afecten o supongan riesgo de pérdida o daño de las características actuales de la zona, sin el permiso del Organismo Competente.

3.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 85.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (OE)

1.- NORMA DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SRNUEP-PI

1.1.- DEFINICIÓN

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de infraestructuras.

En todo caso, serán clasificados con esta categoría de protección, los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, carreteras y caminos, así como sus zonas de servidumbre, que no discurren por casco urbano (para los ferrocarriles que no discurren por casco urbano y para las carreteras y caminos siempre y cuando no merezcan la condición de travesías).

También se incluyen suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o constituir algún tipo de equipamientos o instalaciones. Son espacios destinados a la utilidad pública, bien sea como zonas para desarrollar actividades de esparcimiento y recreativas o cualquier otro uso destinado a la sociedad.

1.2.- IDENTIFICACIÓN

* CARRETERAS Y VÍAS VERDES

Las carreteras presentes en el término municipal son las siguientes:

- CM-313.

- CV-A-2.

Será de aplicación a todas las zonas marcadas en los correspondientes planos de ordenación.

* EQUIPAMIENTOS

Bajo esta categoría se incluyen:

- Cementerio de Pozuelo

- Líneas eléctricas

En el plano de ordenación ORD-2.3. se encuentran identificados estos terrenos de suelo rústico no urbanizable.

1.3.- CONDICIONES DE USO

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Título III de las presentes normas, en las zonas donde se incluyen los terrenos identificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos, serán de aplicación los siguientes usos:

*** CARRETERAS**

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-PI) las zonas de dominio público y servidumbre. Los usos se regulan de manera diferenciada en cada una de las dos zonas.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la zona de protección (ver esquemas incluidos en el presente documento, capítulo de regulación del dominio público) se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

USOS PERMITIDOS:

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona solo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, tales como señalización, obras de paso, etc. siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (Artículo 23.2. de Ley 9/90 de Carreteras y Caminos).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público sin o fueren imprescindibles para el objeto pretendido (artículo 23.3).

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

ZONA DE SERVIDUMBRE

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permiten actividades agrícolas (arar, labrar, etc.) siempre y cuando la finca de uso agrícola esté incluida en la zona de servidumbre, y la administración titular lo permita.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

Se permitirán los elementos fijos que sean imprescindibles por el servicio de interés general, del tipo señalización, obras de paso, casetas o instalaciones de mantenimiento de la carretera, etc. siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

La Administración titular solo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (artículo 25.2).

Se permite los vallados y cerramientos siempre y cuando sea totalmente diáfano, sobre piquetas sin cimien-to de fábrica.

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

*** CAMINOS**

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-PI) la zona de dominio público que corresponde a los terrenos ocupados por estos y sus elementos funcionales.

Fuera de la zona de dominio público, se estará a lo establecido en la ordenanza específica que los regula.



En esta zona de dominio público, se permiten los usos dotaciones de titularidad pública (3) siguientes:

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona solo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, y estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía, tales como señalización, obras de paso, etc. siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

En todo caso, se tendrán en cuenta los retranqueos mínimos establecidos en el Título IV de las presentes normas, para cada uno de los usos permitidos.

* RESTO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS USOS PERMITIDOS:

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el desarrollo de este tipo de infraestructuras de interés público para dar acceso a los propios equipamientos e infraestructuras protegidos.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria para el propio servicio de las infraestructuras y equipamientos.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Igualmente, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar servicio de utilidad pública a las infraestructuras y equipamientos.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales.

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos incluidos en esta categoría de protección.

En todo caso, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública descritos, que sean imprescindibles y justificados por el propio servicio de interés general que prestan.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada:

c) Usos dotacionales de equipamientos.

c.1.) Elementos pertenecientes al saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria para el propio mantenimiento y mejora del equipamiento.

c.2) Elementos del sistema energético.

Se permitirán elementos del sistema energético necesarios para el propio funcionamiento del equipamiento o infraestructura.

c.3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria en los mismos para dar redes a los equipamientos incluidos en esta categoría.

c.4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos

Se permitirán elementos necesarios para el tratamiento de los residuos de los equipamientos.

c.5) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes.

Se permitirán siempre que se justifique que son necesarios para la comunicación adecuada de los equipamientos.

c.8) Otros equipamientos

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento



de las infraestructuras y equipamientos incluidos en esta categoría de protección.

En todo caso, será el organismo titular del equipamiento concreto el que deberá autorizar los usos permitidos.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

1.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 4.- OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 86.- UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO (OE)

En el caso de división de fincas o segregación de terrenos en suelos con uso agrícola se ajustarán a la legislación agraria y al resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que la parcela mínima de cultivo prevista es la establecida en la Orden de 27 de mayo de 1.958 para la provincia de Albacete.

Esta para el caso de Pozuelo es:

- Secano 3,00 ha
- Regadío 0,25 ha

Artículo 87.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE PUEDEN DAR LUGAR A LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN (OE)

En particular, de acuerdo al artículo 9.d del RSR, el Plan establece las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población.

Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población si se da alguna de las circunstancias señaladas en el artículo 10.b del RSR (en su redacción dada por el Decreto 177/2010).

Artículo 88.- CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA INCORPORARSE AL PROCESO URBANIZADOR (OE)

Los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva (SRR) tienen derecho a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del RSR.

Deberá seguirse lo estipulado en el artículo 39 del TRLOTAU, así como aportar el estudio de mercado mencionado en los artículos 54.2 y 64.7 del TRLOTAU; y cumplir cuantas disposiciones estén establecidas a este respecto por la normativa urbanística vigente en ese momento.

En virtud del artículo 9.1.g del RSR, se establece la condición de 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 lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución formuladas en el presente planeamiento, vigentes en ese momento.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que se tendrán en cuenta la secuencia lógica del desarrollo. En especial se consultará el orden básico de prioridades establecido en el Plan.

c) Que el suelo urbanizable se haya agotado, sea insuficiente o inadecuado para el uso previsto.

Se deben dar las condiciones de forma concurrente, por lo que el Ayuntamiento deberá valorar la incidencia de la propuesta pretendida. Si resulta viable, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 del TRLOTAU y 36 del RSR.

En el capítulo de las presentes normas urbanísticas en el que se regula el suelo rústico de reserva, se puede ver un apartado denominado "Actuaciones Urbanizadoras en suelo rústico de reserva".

Título VIII: Normas urbanísticas reguladoras de la urbanización

Artículo 89.- REMISIÓN A LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA URBANIZACIÓN (OD)

En las Ordenanzas Municipales de la Urbanización (documentación adicional, anexa al Plan de Ordenación Municipal pero que no forma parte integrante del mismo) se regulan los siguientes aspectos:

- Condiciones generales que deben reunir los Proyectos de Urbanización, así como a su procedimiento de aprobación.
- Condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización.



- Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de urbanización de la red viaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, de suministro de energía eléctrica, en media y baja tensión, de alumbrado público, de gas y de telecomunicaciones.

- Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de acondicionamiento, ajardinamiento y plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes, así como la instalación de mobiliario urbano.

Título IX: Normas urbanísticas reguladoras de las obras y actividades

Artículo 90.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (OE)

1.- ACTOS SUJETOS

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes 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 incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación 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 instalaciones similares, provisionales 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.
- u) Los proyectos y actividades que deben someterse a Evaluación Ambiental según determinan las siguientes leyes:
 - Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
 - Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
 - RDL 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
 - RD 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
 - Ley 9/1999, de 12 de junio de 1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha; en concreto, lo dispuesto en los artículos 13 y 16 para la concesión de determinadas licencias o autorizaciones de ámbito municipal y lo dispuesto en el Anexo II en cuanto a la Evaluación de determinadas actividades en Zonas Sensibles.



v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo no incluido entre estos, deberá quedar sujeto al régimen de comunicación previa, tal y como marca el artículo 157 y siguientes del TRLOTAU.

2.- NORMATIVA APLICABLE

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones del TRLOTAU y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas del presente Plan de Ordenación Municipal, en las Ordenanzas Municipales, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen.

3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Ordenación Municipal y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

No se autorizará obra o construcción alguna contraria a las previsiones de este Plan por silencio administrativo.

4.- CAMBIO DE USO

Para que sea autorizado el cambio de uso de una edificación ya construida se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que quede justificada la adecuación del nuevo uso al planeamiento urbanístico. Según los informes técnicos el Ayuntamiento acordará concesión o denegación de la licencia.

5.- LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES

En el artículo 169 y siguientes del TRLOTAU se especifica lo relacionado con los usos y actividades sujetos a obtención de licencia, así como procedimientos, plazos y trámites a seguir. También se especifica el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

6.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

OBRAS O PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación Municipal se elaborarán Proyectos de Urbanización, suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN:

Se incorporará junto con la solicitud de Licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que se describan y queden claramente definidas las obras a realizar.

OBRAS EN LOS EDIFICIOS:

Se exige proyecto, redactado por técnico competente, de las obras que por su naturaleza y envergadura sea exigible según la legislación específica aplicable.

La realización de obras en edificios que carezcan de las condiciones higiénicas establecidas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de estas según lo señalado.

OBRAS MENORES:

Con la solicitud de licencia para ejecutar este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y encargado de ejecutar la obra.

Se consideran obras menores, en general, aquellas que no afecten a estructura de edificios, en concreto las siguientes:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.



DEMOLICIONES:

Toda obra de demolición de edificios y construcciones deberá realizarse bajo dirección facultativa adjuntando a la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras que se van a realizar.

7.- CÉDULA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento podrá crear un documento denominado Cédula Urbanística de Terreno o Edificación acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

El Ayuntamiento lo podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo obligatoria su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en el TRLOTAU.

Recoge las siguientes circunstancias urbanísticas:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Plan o Norma por cuyas determinaciones está afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- Sistema de actuación aplicable.

- Uso y edificabilidad atribuida por este Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

Artículo 91.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES (OE)

1.- ACTOS SUJETOS

En virtud del artículo 84 bis de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

Cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. En concreto, según se indica en el artículo 7.3 de la Ley 17/2009 bastará la presentación de una comunicación previa o declaración responsable en los términos definidos en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando se trate actividades comerciales y de servicios definidas en el RDL 19/2012 de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa. En concreto, según se indica en el artículo 4 del RDL 19/2012, las licencias previas serán sustituidas por declaraciones responsables o bien por comunicaciones previas de acuerdo al artículo 71 bis de la Ley 30/1992.

No obstante, sí será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público (artículo 84 bis de la Ley 7/1985).

2.- REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Para las actividades para las que sí sea necesaria la previa licencia municipal, las solicitudes cumplirán los siguientes requisitos:

- Ajustarse a lo establecido en el artículo 70 y ss. de la Ley 30/1992.
- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.
- Se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente, el patrimonio históricoartístico, la seguridad o la salud públicas; y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

3.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre (RAMINP) y a la Normativa posterior que lo desarrolla, así como a la verificación del cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido y de la Ordenanza Municipal de Ruido/Medio Ambiente aplicable.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia.

En aplicación del artículo 84.1.d de la Ley 7/1985, los servicios técnicos municipales efectuarán el control



posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma, y la efectividad de las medidas correctoras instaladas.

De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al término municipal de Pozuelo (Albacete), se eleva el presente Plan de Ordenación Municipal a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, octubre de 2007 (V1.M0)

Revisado en junio de 2013 (V4.M0)

FERNÁNDEZ-PACHECO INGENIEROS, S.L.

Fdo.: Andrés Fernández-Pacheco Sánchez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 27.959

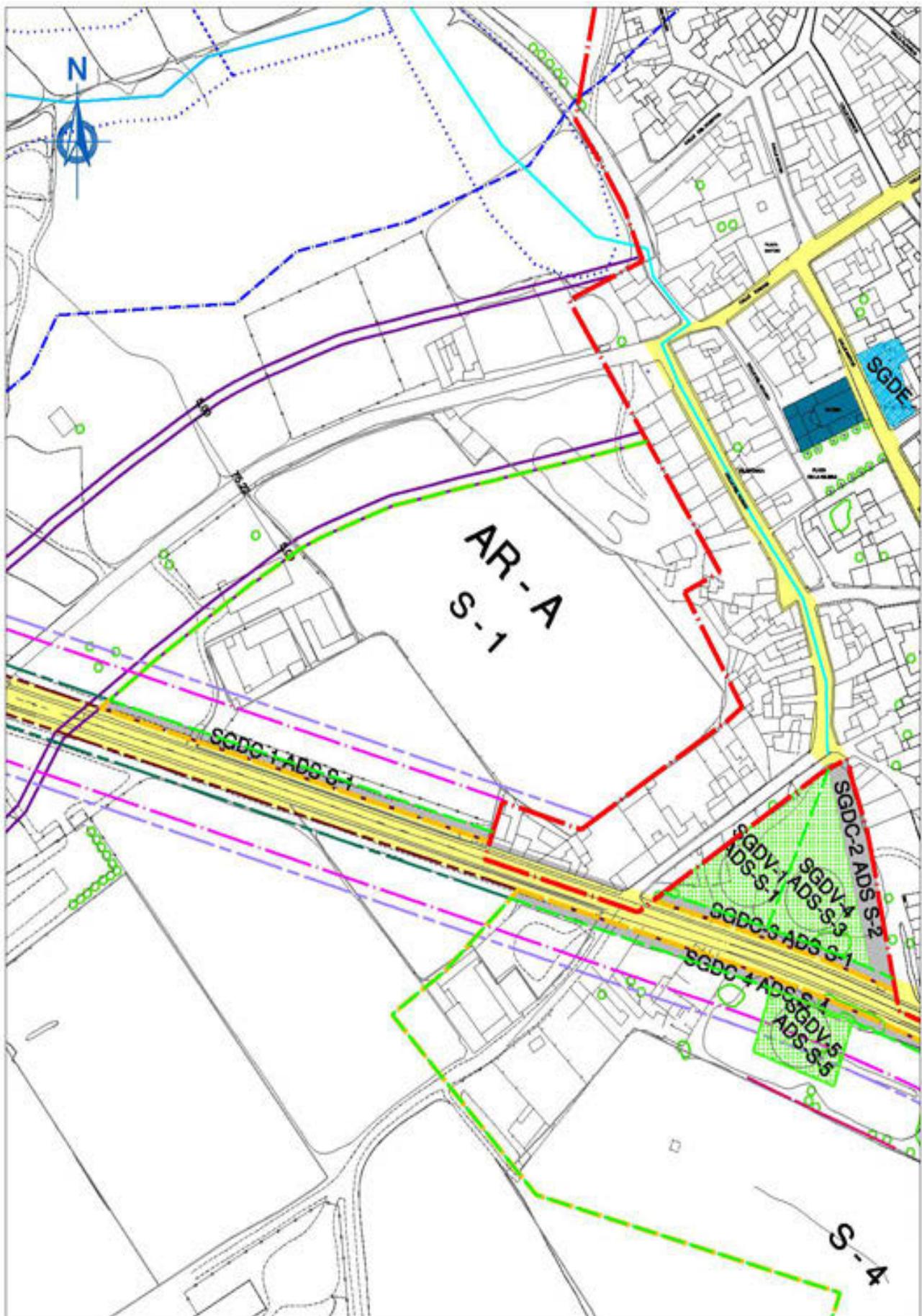
Fdo.: Javier Contreras Bueno
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado n.º 23.872

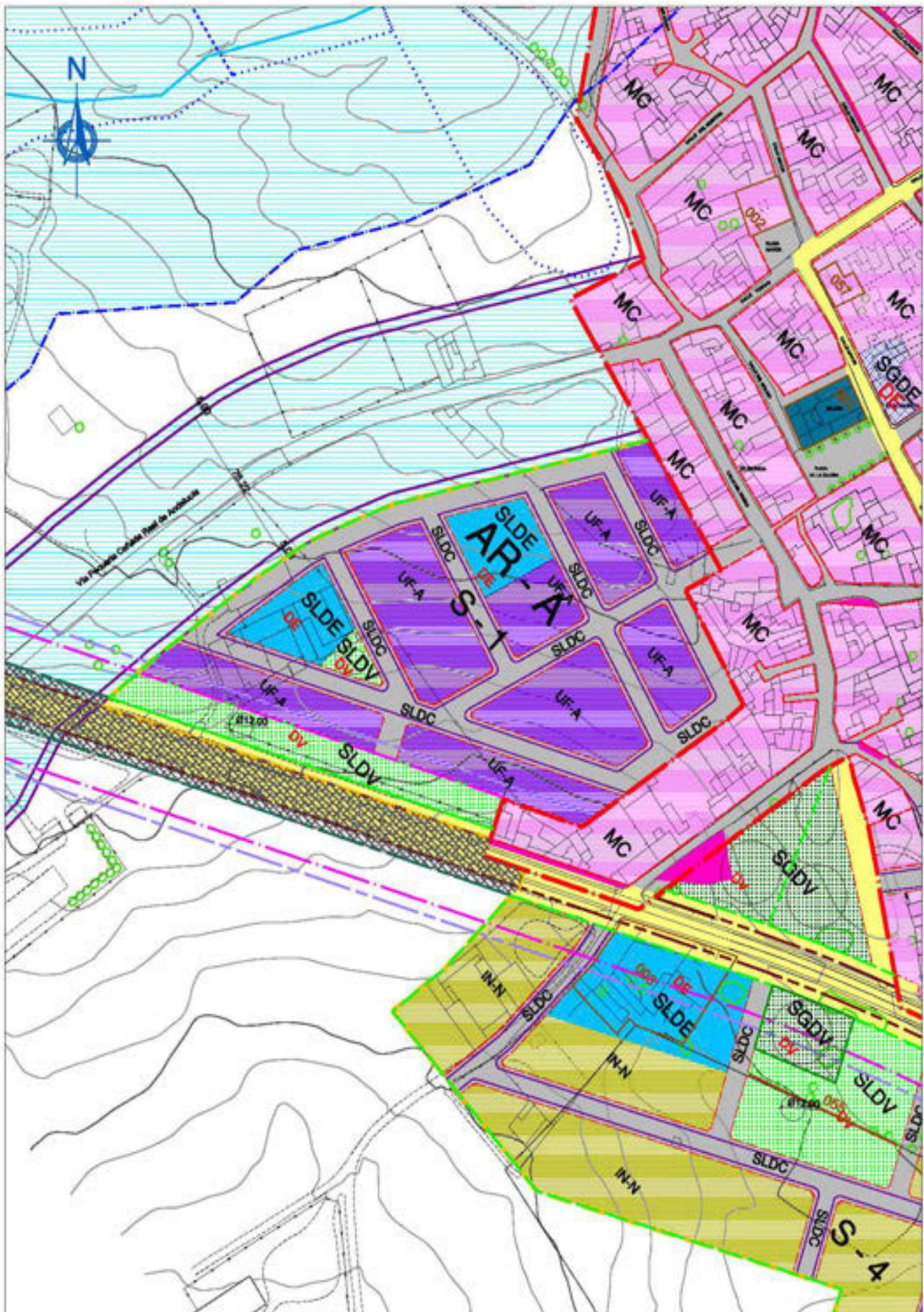


ANEXO I:
“FICHAS DE PLANEAMIENTO”



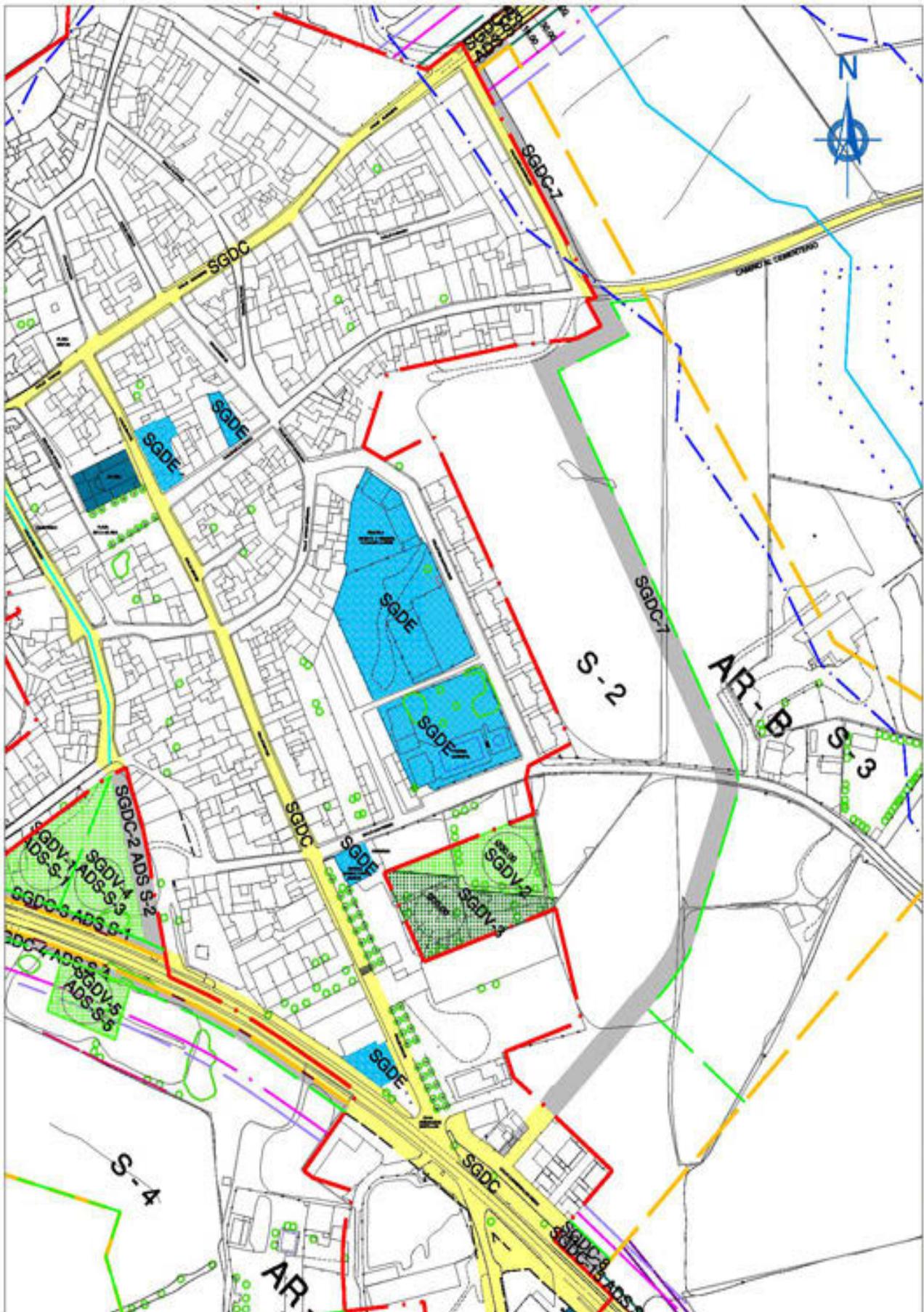
SECTOR 1			
A.- Denominación del ámbito:		S-1	
B.- Clasificación del suelo:	SUB	Sector de Suelo Urbanizable	
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes	
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Urbanizar la zona oeste existente entre el casco urbano actual y la carretera CM-313 para crear suelo residencial. Respetar el trazado de la vía pecuaria colindante a este sector. Obtener los sistemas generales adscritos (zona verde y comunicaciones) a esta área de reparto para la Corporación Municipal, a fin de mejorar y ampliar las dotaciones existentes.			
D.2.- Superficie total (con SG):		39.183 m ²	
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:			
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²	
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²	
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		3.896 m ²	
	Interiores	Exteriores	
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	0 m ²	2.241 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m ²	0 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	1.655 m ²	
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:			
Nuevo depósito agua potable Pozuelo		14,68 %	
Ampliación EDAR Pozuelo		14,68 %	
Ampliación y refuerzo red media tensión Pozuelo		14,68 %	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		35.287 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R)	
D.6.- Edificabilidad máxima (AO, IE) total:	15.645 m ²	0,45 m ² /m ² s	
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):	88 viv	25 viv/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):	14.847 ua	0,3789 ua/m ² s	
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-A	0,3789 ua/m ² s	
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		9,5 %	
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto; así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Condicionado a la ejecución de las obras hidráulicas para eliminar la afección de la Rambla del Arenero. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias. En el cálculo del AT se han considerado los siguientes coeficientes correctores de uso y tipología:			
	ID	Fracción	Coficiente
	UF-A VRL	70%	1,00
	VPT	24%	0,85
	VPO	6%	0,75
	PROMEDIO AR		0,9490
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:			
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		3.561 m ²	
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		3.137 m ²	
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		118 plazas	
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		12.944 m ²	
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		15.645 m ²	
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		UF-A	
		15.645 m ²	
E.4.- Observaciones:			

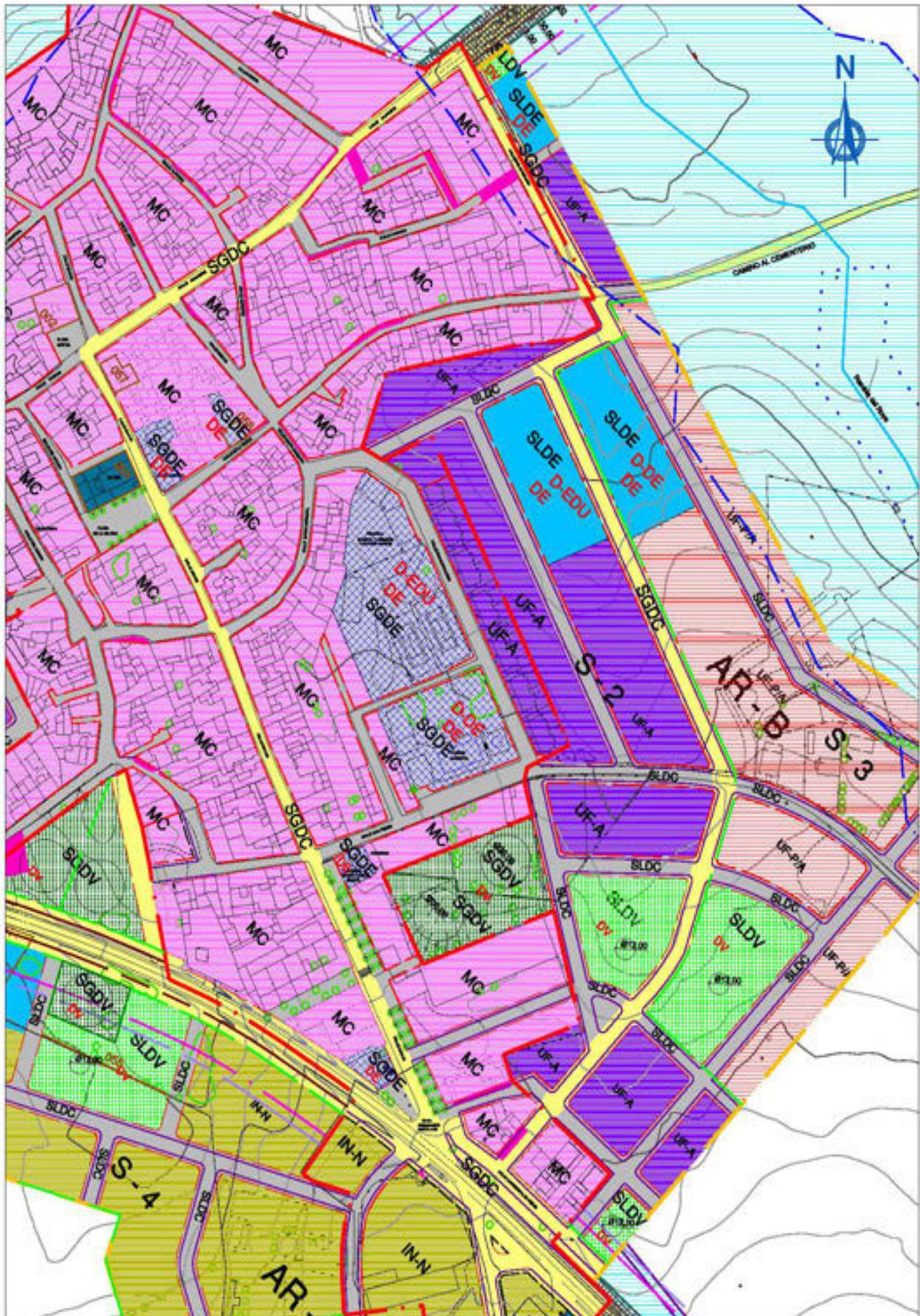






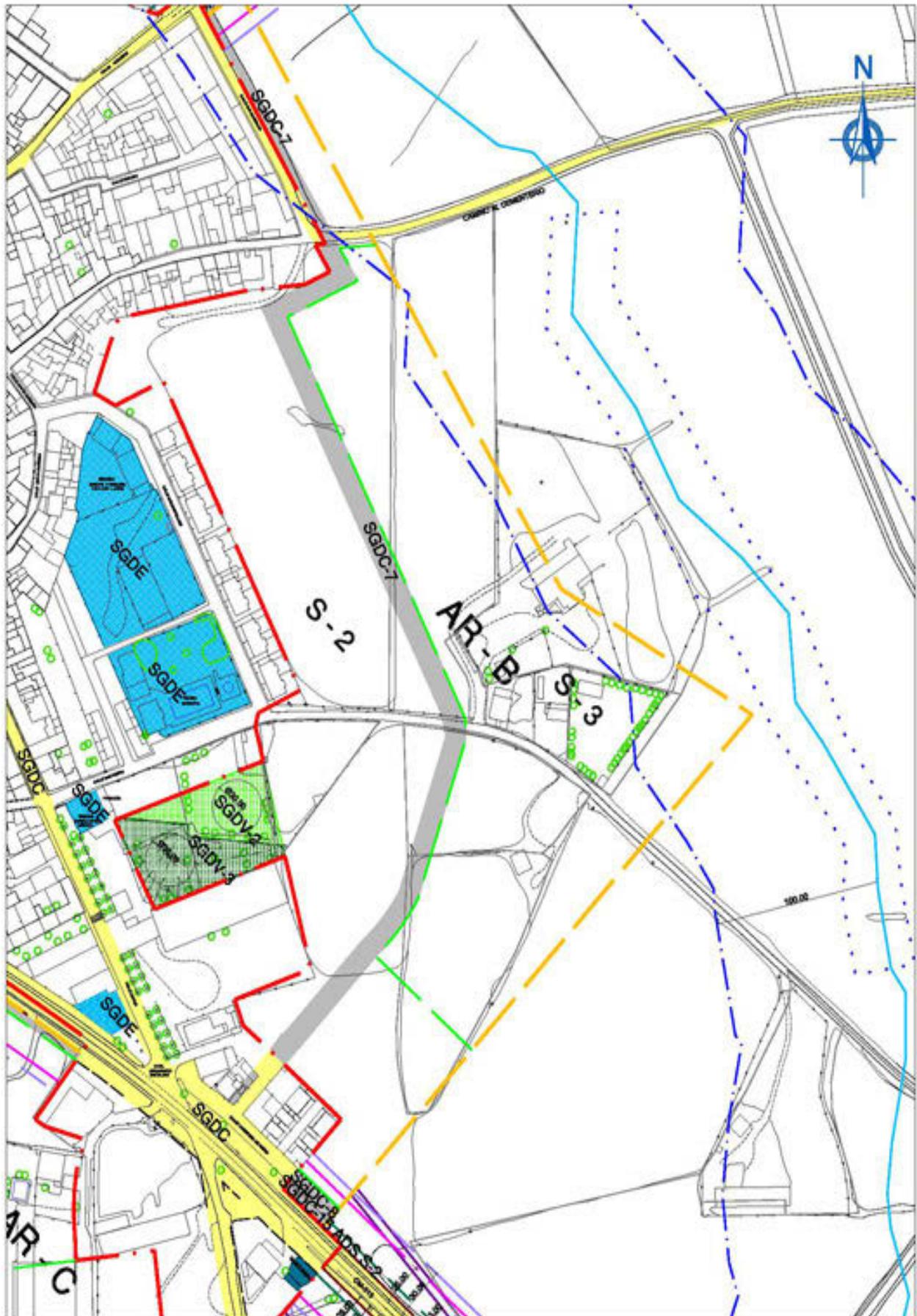
SECTOR 2		
A.- Denominación del ámbito:		S-2
B.- Clasificación del suelo:		SUB Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Urbanizar la zona este colindante al núcleo urbano de Pozuelo. Obtener el sistema general de comunicaciones que permita atravesar el núcleo por una vía alternativa.		
D.2.- Superficie total (con SG):		57.874 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		2.692 m ²
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		11.607 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):		2.289 m ² 0 m ²
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ² 0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):		7.886 m ² 1.432 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		
Nuevo depósito agua potable Pozuelo		21,03 %
Ampliación EDAR Pozuelo		21,03 %
Ampliación y refuerzo red media tensión Pozuelo		21,03 %
Desvío y reposición tubería impulsión		100,00 %
Soterramiento LAMT existente		100,00 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		43.575 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:		22.411 m ² t 0,52 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):		108 viv 25 viv/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):		21.268 ua 0,3854 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		AR-B 0,3810 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		11,2 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:		
Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.		
Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo		
En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.		
En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.		
El desvío y reposición de la tubería de impulsión y el soterramiento de la LAMT existente deberán estar ejecutadas y en funcionamiento con carácter previo a su desarrollo.		
Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.		
En el cálculo del AT se han considerado los siguientes coeficientes correctores de uso y tipología:		
ID	Fracción	Coeficiente
UF-A VRL	70%	1,00
VPT	24%	0,85
VPO	6%	0,75
PROMEDIO AR		0,9490
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		4.521 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		4.853 m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		169 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		11.790 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		22.411 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		UF-A 22.411 m ²
E.4.- Observaciones:		

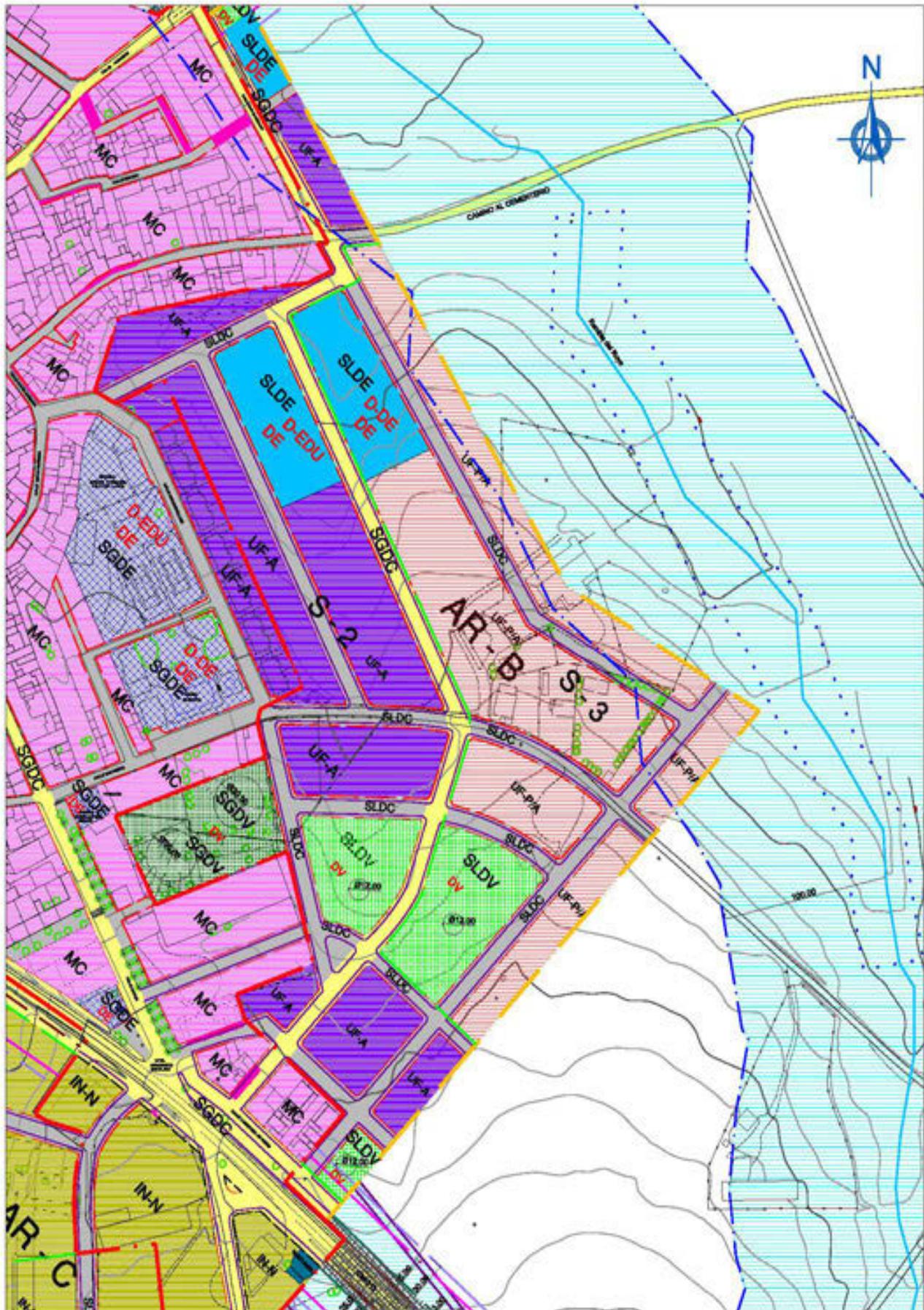






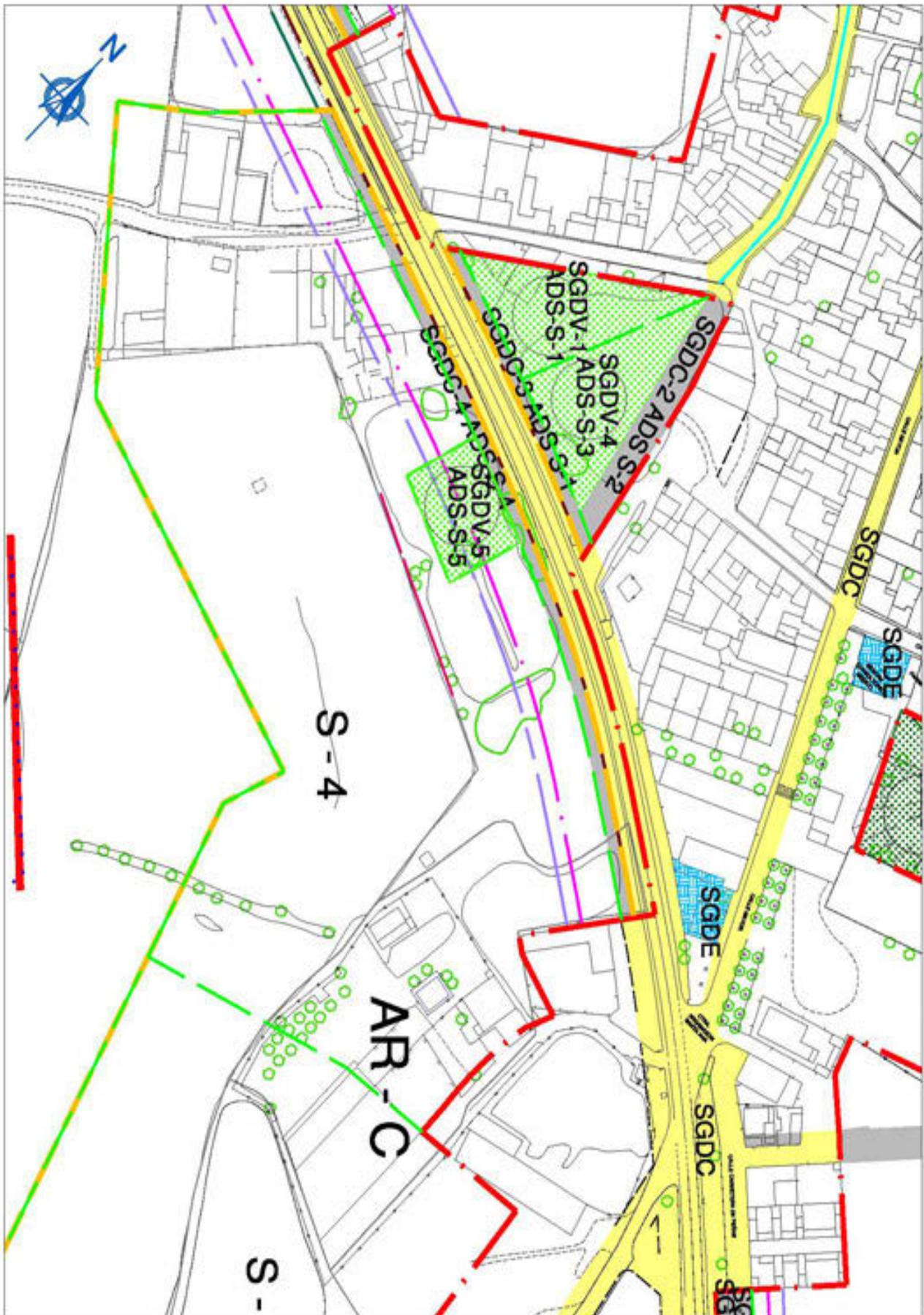
SECTOR 3		
A.- Denominación del ámbito:		S-3
B.- Clasificación del suelo:		SUB Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Urbanizar otra zona este que permita albergar viviendas unifamiliares pareadas y aisladas. Obtener las cesiones correspondientes.		
D.2.- Superficie total (con SG):		47.312 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		2.241 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ² 2.241 m ²
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ² 0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ² 0 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		
Nuevo depósito agua potable Pozuelo		17,58 %
Ampliación EDAR Pozuelo		17,58 %
Ampliación y refuerzo red media tensión Pozuelo		17,58 %
Soterramiento LAMT existente		100,00 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		45.071 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:		18.734 m ² t 0,42 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):		81 viv 18 viv/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):		17.779 ua 0,3758 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		AR-B 0,3810 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		8,6 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. El soterramiento de la LAMT existente deberá estar ejecutada y en funcionamiento con carácter previo a su desarrollo. No puede desarrollarse antes que el sector S-2. Antes de la aprobación del PAU debe contar con la autorización de la CH del Júcar. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias. En el cálculo del AT se han considerado los siguientes coeficientes correctores de uso y tipología:		
	ID	Fracción Coeficiente
	UF-P/A VRL	70% 1,00
	VPT	24% 0,85
	VPO	6% 0,75
	PROMEDIO AR	0,9490
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		4.939 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		4.124 m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		141 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		9.245 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		26.763 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		
	UF-P/A	26.763 m ²
E.4.- Observaciones:		







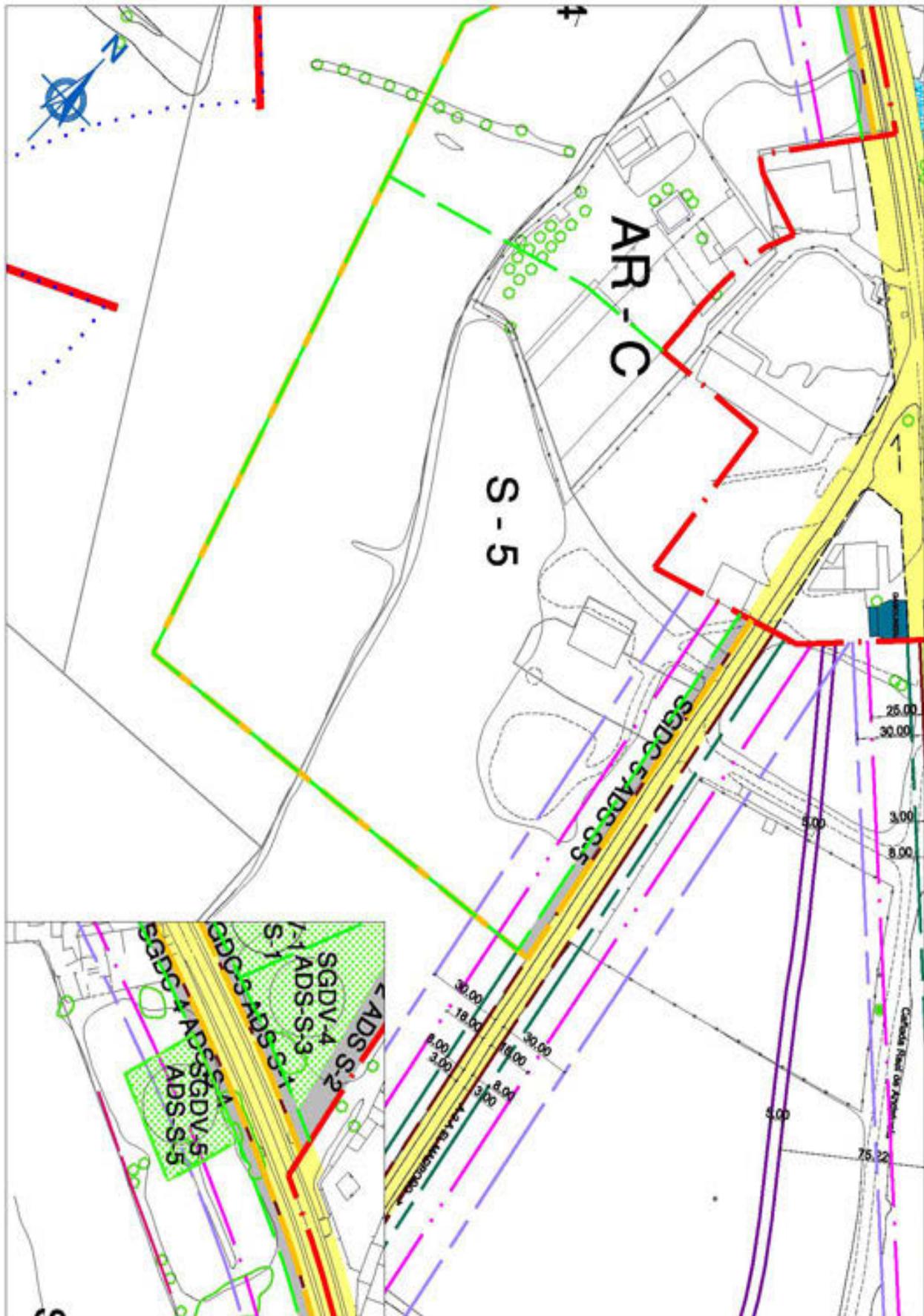
SECTOR 4		
A.- Denominación del ámbito:		S-4
B.- Clasificación del suelo:		SUB Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Mejorar la imagen percibida por el visitante que accede a Pozuelo por la CM-313. Establecer una zona donde puedan establecerse naves de almacenaje necesarias para el sector agrícola, así como dar posibilidad de crear nuevas industrias.		
D.2.- Superficie total (con SG):		48.505 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		1.650 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		1.650 m ²
Nuevo depósito agua potable Pozuelo		25,05 %
Ampliación EDAR Pozuelo		25,05 %
Ampliación y refuerzo red media tensión Pozuelo		25,05 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		46.855 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial (I)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:		25.335 m ² t 0,55 m ² /m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):		0 viv 0 viv/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):		25.335 ua 0,5223 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		AR-C 0,5224 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		10,1 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		- %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. No puede desarrollarse antes de que se hayan realizado las medidas correctoras para evitar el riesgo de inundación asociado a la Rambla del Arenero. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		4.689 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		3.890 m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		64 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		8.470 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		29.806 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		IN-N 29.806 m ²
E.4.- Observaciones:		

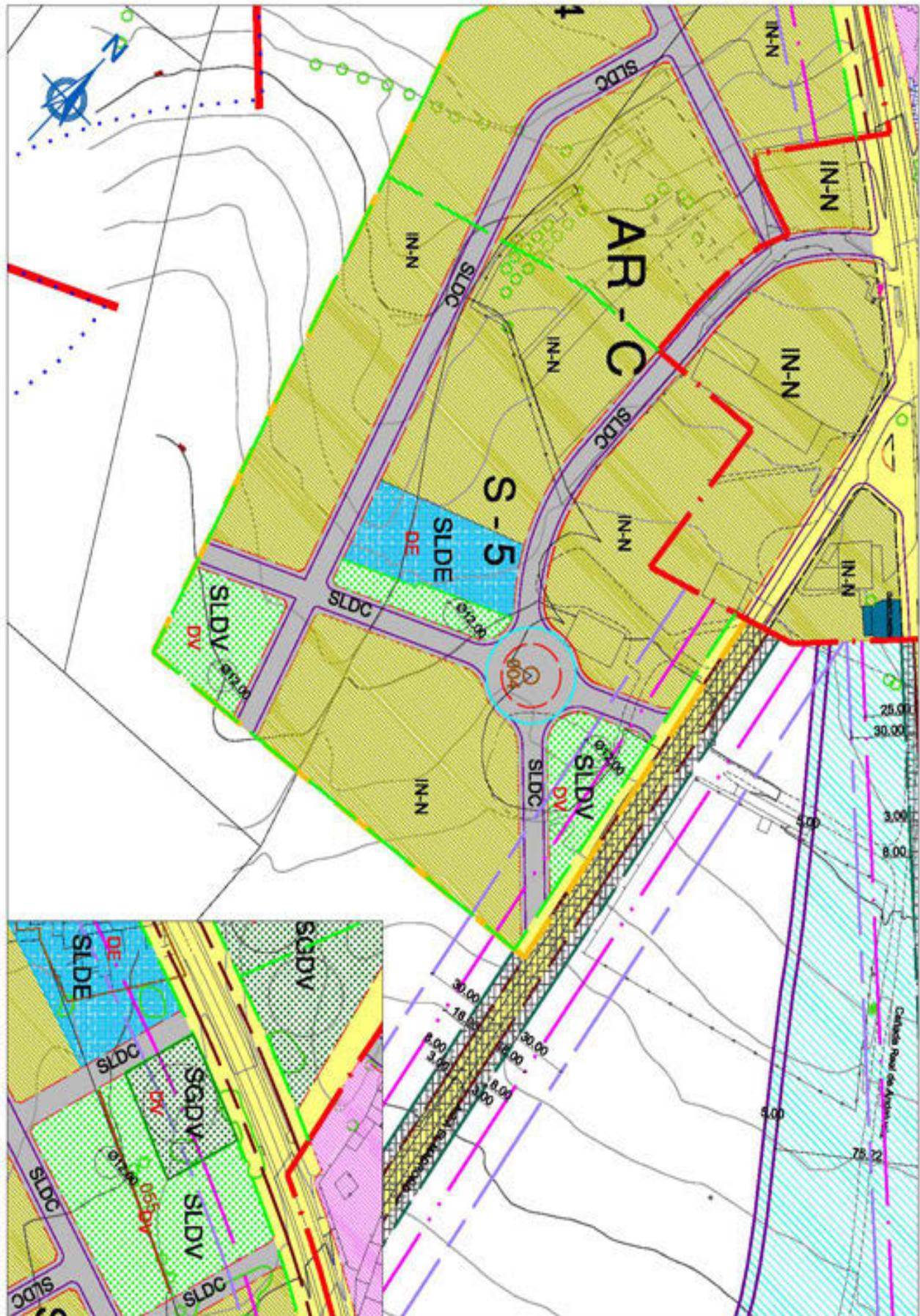






SECTOR 5		
A.- Denominación del ámbito:		S-5
B.- Clasificación del suelo:	SUB	Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes.
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Realizar las obras de urbanización precisas para obtener suelo industrial. Obtener un sistema general de comunicaciones adecuado para una zona industrial. Obtener las cesiones pertinentes.		
D.2.- Superficie total (con SG):		41.952 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		2.168 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	0 m ²	1.390 m ²
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	0 m ²	778 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		
Nuevo depósito agua potable Pozuelo		21,67 %
Ampliación EDAR Pozuelo		21,67 %
Ampliación y refuerzo red media tensión Pozuelo		21,67 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		39.784 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial (I)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	21.922 m ² t	0,56 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):	0 viv	0 viv/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):	21.922 ua	0,5225 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-C	0,5224 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		10,1 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		- %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		4.027 m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		2.041 m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		55 plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		7.925 m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		25.791 m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:	IN-N	25.791 m ²
E.4.- Observaciones:		

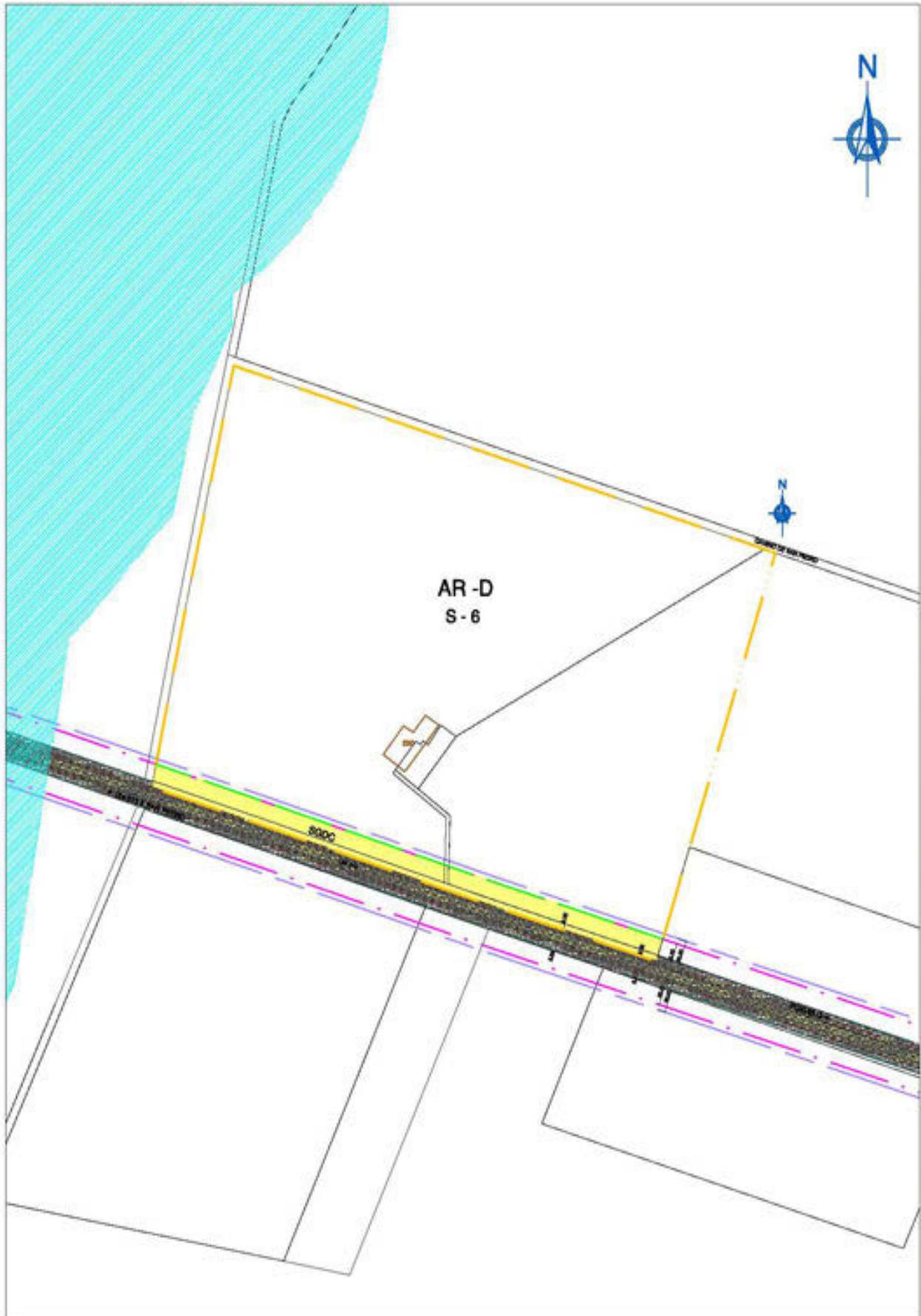






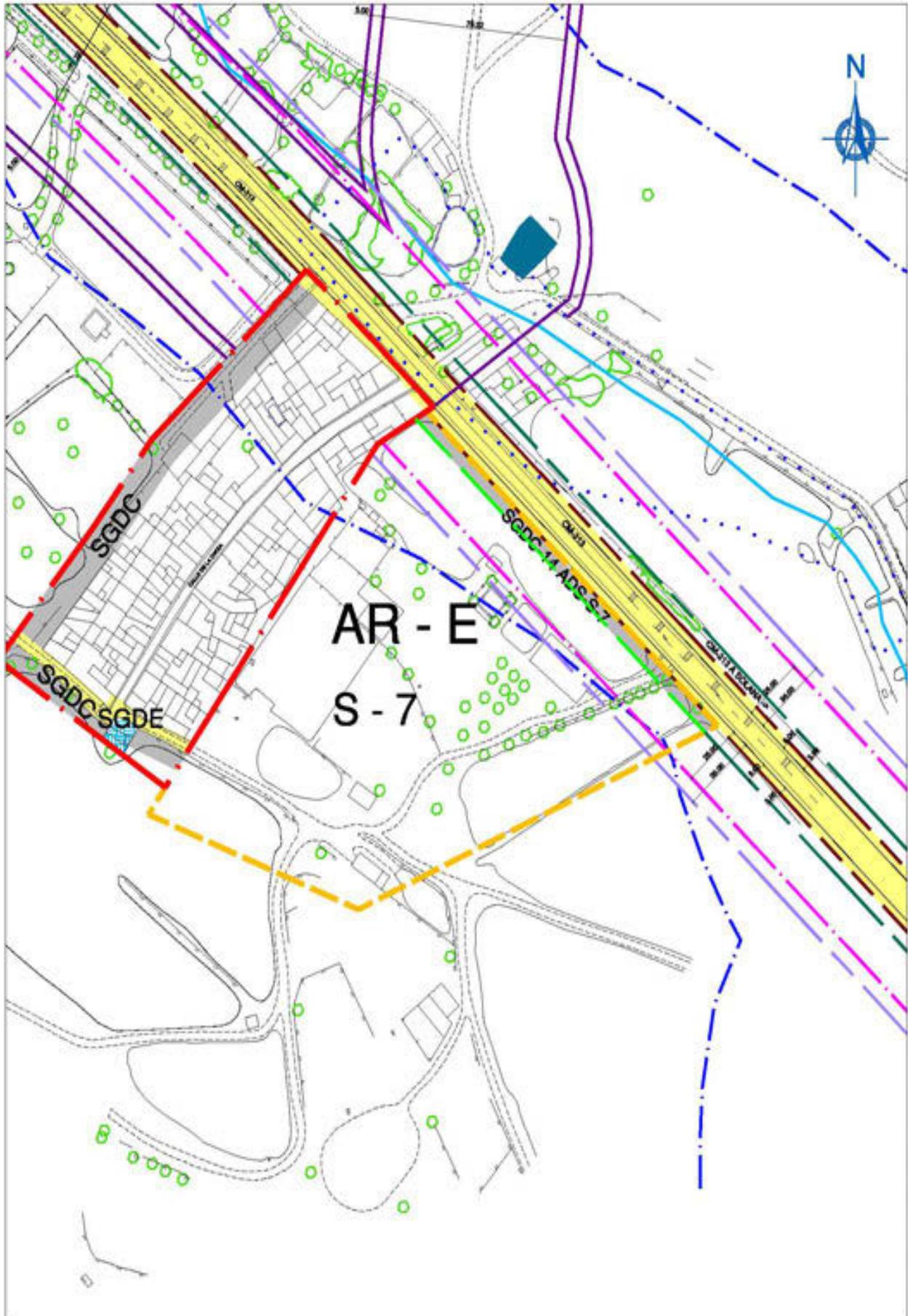
SECTOR 6		
A.- Denominación del ámbito:		S-6
B.- Clasificación del suelo:		SUB Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):		
D.1.- Objetivos de la ordenación: Disponer de un polígono industrial impulsando el desarrollo económico del municipio. Ordenar las posibles industrias que pueden establecerse en Pozuelo.		
D.2.- Superficie total (con SG):		224.085 m ²
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:		
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		11.802 m ²
	Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):		9.124 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:		
Nuevo depósito agua potable Polígono Industrial		100,00 %
EDAR Polígono Industrial		100,00 %
LAMT Suministro a Polígono Industrial		100,00 %
Acceso al Polígono Industrial desde CM-313.		100,00 %
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		212.283 m ²
D.5.- Uso mayoritario:		Industrial (I)
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:		116.755 m ² t 0,55 m ² /m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):		0 viv 0 viv/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):		116.755 ua 0,5210 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		AR-D 0,5210 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		9,8 %
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		- %
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Su desarrollo está condicionado a la puesta en servicio de su propio sistema de abastecimiento, saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica y acceso por carretera. Así mismo, el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización deberá contemplar la cercanía de zonas de movimiento de aves esteparias, estableciendo medidas preventivas y correctoras para evitar impactos ambientales sobre la fauna. Antes de la aprobación del PAU debe contar con la autorización de la CH del Júcar. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.		
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		- m ²
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		- m ²
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		- plazas
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		- m ²
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		- m ²
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:		- m ²
E.4.- Observaciones: El POM no incluye ordenación detallada de este ámbito. En el interior del ámbito se encuentra el elemento catalogado 030 "Venta de la Media Legua". La ordenación detallada (OD) deberá cumplir las condiciones establecidas en la ficha correspondiente al elemento patrimonial, incluida en el documento nº 6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.		

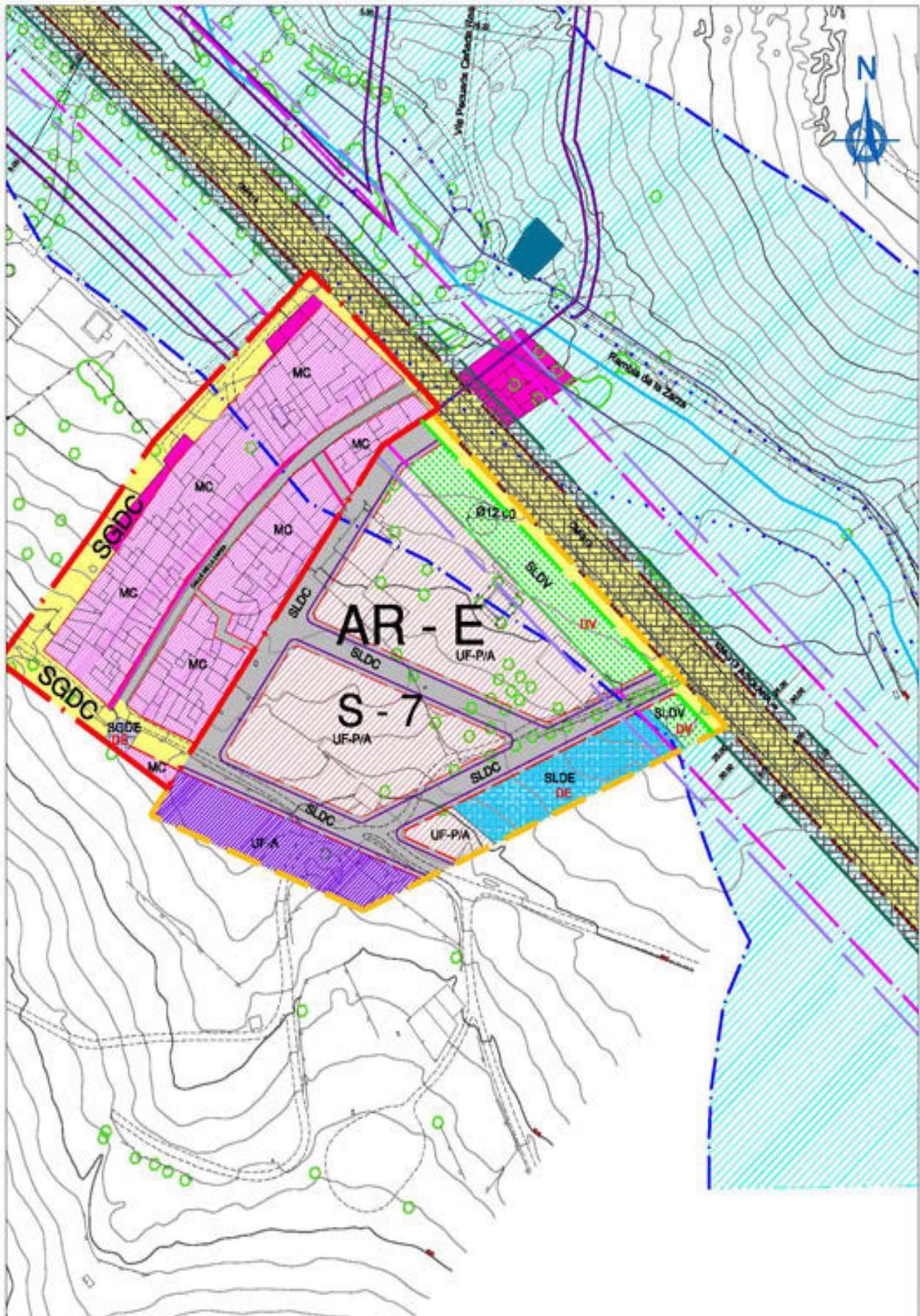






SECTOR 7			
A.- Denominación del ámbito:		S-7	
B.- Clasificación del suelo:		SUB	Sector de Suelo Urbanizable
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes	
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Urbanizar adecuadamente el sector colindante al suelo urbano. Obtener las correspondientes cesiones dotacionales, que sirvan de complemento a las dotaciones existentes.			
D.2.- Superficie total (con SG):		22.189 m ²	
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:			
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²	
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²	
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		854 m ²	
		Interiores	Exteriores
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²	0 m ²
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²	0 m ²
D.3.3.- Red viaria (SGDC):		0 m ²	854 m ²
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:			
Nuevo depósito agua potable La Zarza		100,00 %	
EDAR La Zarza		50,00 %	
Ampliación y refuerzo red media tensión La Zarza		100,00 %	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		21.335 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R)	
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:		8.670 m ² t	0,41 m ² t/m ² s
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):		42 viv	20 viv/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):		8.228 ua	0,3708 ua/m ² s
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):		AR-E	0,3708 ua/m ² s
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		7,3 %	
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			
Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto.			
Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo			
En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria.			
En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales.			
Su desarrollo está condicionado a la puesta en servicio de nuevo depósito de agua potable y nueva EDAR para la pedanía.			
Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias.			
En el cálculo del AT se han considerado los siguientes coeficientes correctores de uso y tipología:			
	ID	Fracción	Coeficiente
	UF-A VRL	70%	1,00
	VPT	24%	0,85
	VPO	6%	0,75
	PROMEDIO AR		0,9490
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:			
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		2.170 m ²	
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		1.739 m ²	
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		66 plazas	
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		5.897 m ²	
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		11.529 m ²	
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:			
		UF-A	2.002 m ²
		UF-P/A	9.527 m ²
E.4.- Observaciones:			







SECTOR 8			
A.- Denominación del ámbito:		S-8	
B.- Clasificación del suelo:	SUB	Sector de Suelo Urbanizable	
C.- Plano de situación:		Ver planos en páginas siguientes	
D.- Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE):			
D.1.- Objetivos de la ordenación: Urbanizar adecuadamente la travesía por este núcleo, así como el acceso al mismo. El objetivo es que el conductor perciba la transición entre el suelo rústico y el urbano, reduciendo su velocidad y aumentando la precaución. Proporcionar servicios urbanos a las construcciones presentes en su interior, que habrá que respetar en la medida de lo posible. Obtener las cesiones pertinentes.			
D.2.- Superficie total (con SG):		14.877 m ²	
Sistemas generales existentes (ya obtenidos) en su interior:			
D.2.1.- Zonas verdes (SGDV):		0 m ²	
D.2.2.- Equipamientos (SGDE):		0 m ²	
D.2.3.- Red viaria (SGDC):		443 m ²	
D.3.- Superficie de SG adscritos (a obtener):		793 m ²	
	Interiores	Exteriores	
D.3.1.- Zonas verdes (SGDV):	0 m ²	0 m ²	
D.3.2.- Equipamientos (SGDE):	0 m ²	0 m ²	
D.3.3.- Red viaria (SGDC):	73 m ²	720 m ²	
D.3.4.- Cuota de participación en nuevas infraestructuras generales:			
Nuevo depósito agua potable El Madroño		50,00 %	
EDAR El Madroño		50,00 %	
Ampliación y refuerzo red media tensión El Madroño		100,00 %	
D.4.- Superficie del ámbito (sin SG):		13.641 m ²	
D.5.- Uso mayoritario:		Residencial (R)	
D.6.- Edificabilidad máxima (AO; IE) total:	5.993 m ² t	0,44 m ² t/m ² s	
D.7.- Densidad edificatoria máxima (DE):	27 viv	20 viv/ha	
D.8.- Aprovechamiento objetivo ponderado (AOpond):	5.687 ua	0,3940 ua/m ² s	
D.9.- Área de reparto y aprovechamiento tipo (AT):	AR-F	0,3940 ua/m ² s	
D.10.- Cesión de aprovechamiento tipo:		13,4 %	
D.11.- Fracción mínima de vivienda protegida:		30 %	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Se deberá comprobar la suficiencia de la concesión de recursos hídricos para el consumo previsto, así como la concesión de vertidos para el volumen previsto. Se deberán aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración y energía eléctrica tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo. En caso de que dichas infraestructuras generales de servicios urbanos sean insuficientes, correrá a cargo del promotor el coste correspondiente a la ampliación o mejora necesaria. En el Informe de Sostenibilidad Económica puede consultarse una estimación de dichos costes y la justificación de la cuota correspondiente en participación de nuevas infraestructuras generales. Su desarrollo está condicionado a la puesta en servicio de nuevo depósito de agua potable y nueva EDAR para la pedanía. Es preceptiva la consulta a las administraciones titulares de las carreteras que pudieran verse afectadas; del mismo modo que a cualesquiera otras administraciones en el ámbito de sus competencias. En el cálculo del AT se han considerado los siguientes coeficientes correctores de uso y tipología:			
	ID	Fracción	Coeficiente
	UF-A VRL	70%	1,00
	VPT	24%	0,85
	VPO	6%	0,75
	PROMEDIO AR		0,9490
E.- Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD):			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:			
E.1.1.- Zonas verdes (SLDV):		1.378 m ²	
E.1.2.- Equipamientos (SLDE):		1.200 m ²	
E.1.3.- Aparcamientos públicos:		45 plazas	
E.1.4.- Red viaria (SLDC):		3.964 m ²	
E.2.- Superficie de suelo neto lucrativo:		7.099 m ²	
E.3.- Ordenanzas tipológicas o edificatorias de aplicación:			
	UF-A	3.414 m ²	
	UF-P/A	3.685 m ²	
E.4.- Observaciones:			





**ANEXO II:
“FICHAS JUSTIFICATIVAS POR ZOUS”**

