

HERENCIA



**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
NORMAS URBANÍSTICAS**

*(DOCUMENTO 5)*

**EQUIPO REDACTOR:**

FRANCISCO JAVIER ROBUSTILLO YAGÜE  
ARQUITECTO

*Septiembre de 2016*

**EQUIPO REDACTOR:**

**DIRECTOR DEL EQUIPO:**

Fco. Javier Robustillo Yagüe,

*Arquitecto, esp. Urbanismo.*

**COORDINADOR:**

Samuel Gutiérrez Pulgarín.

**COLABORADORES:**

Grupo de Investigación HUM-700, Universidad de Sevilla.

Ana M. Prieto Thomas,

*Doctora Arquitecta.*

Carlos A. Robustillo Yagüe,

*Arquitecto.*

Jesús Sánchez-Aguilera Sánchez-Paulete

*Ingeniero de la Edificación.*

Claro Manuel Fernández-Caballero Martín-Buitrago,

*Licenciado en Historia del Arte.*

José Ángel Gómez-Calcerrada Moreno-Manzanaro,

*Licenciado en Derecho.*

José María Gómez-Calcerrada Moreno-Manzanaro,

*Ingeniero Informático.*

**AGRADECIMIENTOS:**

Excmo. Ayuntamiento de Herencia.

Excma. Diputación de Ciudad Real

Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.

**ÍNDICE:**

<b>TÍTULO I. GENERALIDADES.....</b>	<b>6</b>
Artículo 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación (OE).....	7
Artículo 2.- Documentación del Plan de Ordenación Municipal (OE).....	7
Artículo 3.- Interpretación del Plan de Ordenación Municipal (OE).....	7
Artículo 4.- Efectos de la Aprobación del Plan de Ordenación Municipal (OE).....	8
Artículo 5.- Vigencia del Plan de Ordenación Municipal (OE).....	8
Artículo 6.- Revisión del Plan de Ordenación Municipal (OE).....	9
Artículo 7. De la Innovación del POM (OE).....	9
Artículo 8. Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anteriores que se incorporen a este plan (OE).....	9
Artículo 9. Régimen de Fuera de Ordenación (OD).....	9
Artículo 10. Referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos.....	10
<b>TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO.....</b>	<b>13</b>
Artículo 11. Condiciones de Protección y Servidumbre de los Bienes que Pertenecen al Dominio Público Pecuario, Hidráulico o de las Infraestructuras y Equipamientos (OE).....	14
Artículo 12. Régimen de los Sistemas Generales Previstos (OE).....	16
<b>TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.....</b>	<b>18</b>
Artículo 13. Clasificación de Usos (OE).....	19
Artículo 14. Definición del Uso Global Residencial (OE).....	20
Artículo 15. Condiciones de las Viviendas (OD).....	20
Artículo 16. Definición del Uso Terciario Comercial (TC) (OE).....	21
Artículo 17. Condiciones de los Inmuebles Comerciales (OD).....	21
Artículo 18. Definición del Uso Terciario Hotelero (TH) (OE).....	21
Artículo 19. Condiciones de los Locales o Edificios para Uso Hotelero (OD).....	21
Artículo 20. Definición del Uso Terciario Oficinas (TO) (OE).....	22
Artículo 21. Condiciones de las Oficinas (OD).....	22
Artículo 22. Definición del Uso Terciario Recreativo (TR) (OE).....	22
Artículo 23. Condiciones del Uso Recreativo (OD).....	22
Artículo 24. Definición del Uso Industrial Productivo (IP) (OE).....	22
Artículo 25. Condiciones de las Instalaciones Industriales Productivas (OD).....	22
Artículo 26. Definición del Uso Industrial Almacenaje (IA) (OE).....	23
Artículo 27. Condiciones de los Almacenes (OD).....	23
Artículo 28. Definición del Uso Industrial Agro - alimentario (IP) (OD).....	23
Artículo 29. Condiciones de las Instalaciones Industriales Agro-alimentarias (OD).....	23
Artículo 30. Definición del Uso Dotacional Comunicaciones (DC) (OE).....	23
Artículo 31. Condiciones de las Dotaciones de Comunicaciones (OD).....	24
Artículo 32. Definición del Uso Dotacional Zonas Verdes (DV) (OE).....	25
Artículo 33. Condiciones de las Zonas Verdes (OD).....	25
Artículo 34. Definición del Uso Dotacional Equipamientos (DE) (OE).....	25
Artículo 35. Condiciones de los Espacios Destinados a Equipamientos (OD).....	26
<b>TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>28</b>
Artículo 36. Tipologías Edificatorias. Características y condiciones. (OE).....	29
Artículo 37. Criterios para la Medición de Alturas (OD).....	30
Artículo 38. Construcciones por Encima de la Altura Máxima Permitida (OD).....	30
Artículo 39. Superficie Ocupada. (OD).....	31
Artículo 40. Superficie Construida. (OD).....	31

Artículo 41.	Edificabilidad (OE).....	31
Artículo 42.	Unidad Rústica apta para la edificación. (OE).....	31
Artículo 43.	Parcela (OE).....	32
Artículo 44.	Solar (OE).....	32
Artículo 45.	Alineación (OD).....	32
Artículo 46.	Retranqueo (OD).....	32
Artículo 47.	Rasante (OD).....	32
Artículo 48.	Patios (OD).....	32
Artículo 49.	Pieza Habitable (OD).....	33
Artículo 50.	Plantas Sótano y Semisótano (OD).....	33
Artículo 51.	Planta Baja (OD).....	33
Artículo 52.	Cuerpos Volados (OD).....	33
Artículo 53.	Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) (OE).....	34
Artículo 54.	Uso Mayoritario y Uso Compatible (OE).....	34
Artículo 55.	Usos Permitidos y Usos prohibidos (OD).....	34
Artículo 56.	Fuera de Ordenación (OD).....	34
Artículo 57.	Características y condiciones en espacios de viviendas (OD).....	34
Artículo 58.	Condiciones Técnicas, Constructivas e Instalaciones en Viviendas (OD).....	35
Artículo 59.	Movimiento de Tierras (OD).....	36
Artículo 60.	Vallado de Obras (OD).....	36
Artículo 61.	Señalización de Fincas (OD).....	37
Artículo 62.	Anuncios, Muestras y Banderines (OD).....	37
Artículo 63.	Toldos y Marquesinas (OD).....	37
Artículo 64.	Portadas, Escaparates y Vitrinas (OD).....	37
<b>TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.....</b>		<b>38</b>
Artículo 65.	Régimen del Suelo Urbano (OE).....	39
Artículo 66.	Ordenanzas ZOU R1 (OD).....	39
Artículo 67.	Ordenanzas ZOU R2 (OD).....	43
Artículo 68.	Ordenanzas ZOU R3 (OD).....	45
Artículo 69.	Ordenanzas ZOU R4 (OD).....	48
Artículo 70.	Ordenanzas ZOU R5 (OD).....	62
Artículo 71.	Ordenanzas ZOU R6 (OD).....	51
Artículo 72.	Ordenanzas ZOU T1 (OD).....	53
Artículo 73.	Ordenanzas ZOU T2 (OD).....	55
Artículo 74.	Ordenanzas ZOU I1 (OD).....	58
Artículo 75.	Ordenanzas ZOU I2 (OD).....	60
Artículo 76.	Bienes y espacios protegidos.....	64
<b>TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>		<b>65</b>
Artículo 77.	Régimen del Suelo Urbanizable sin Desarrollar (OE).....	66
Artículo 78.	Régimen del Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora (OE).....	66
Artículo 79.	Condiciones Generales de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbanizable (OE).....	68
<b>TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....</b>		<b>70</b>
Artículo 80.	Régimen del Suelo Rústico (OE).....	71
Artículo 81.	Categorías de Suelo Rústico (OE).....	71
Artículo 82.	NORMA 1: Suelo Rústico de Reserva (OE).....	72
Artículo 83.	NORMA 2: Suelo Rústico No Urbanizable de Prot. Estructural (Agrícola) (OE).....	81
Artículo 84.	NORMA 3: Suelo Rústico No Urbanizable de Prot. Natural y/o Paisajística (OE).....	81
Artículo 85.	NORMA 4: Suelo Rústico No Urbanizable de Prot. Natural y/o de Entorno (OE).....	82
Artículo 86.	Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (OE).....	83

---

Artículo 87.	Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (OE).....	87
Artículo 88.	Suelo Rústico No Urb. de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (OE). ....	88
Artículo 89.	Características y Condiciones de la Unidad Mínima de Cultivo (OE).....	90
Artículo 90.	Condiciones que Regulan la Aparición de Nuevos Núcleos de Población (OE). ....	90
Artículo 91.	Condiciones que Deben Reunir las Actuaciones Urbanizadoras que Resulten Viables en Suelo Rústico de Reserva (OD). ....	91
<b>TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.....</b>		<b>92</b>
Artículo 92.	Proyectos de Urbanización (OD) .....	93
Artículo 93.	Coste de las Obras de Urbanización (OD).....	93
Artículo 94.	Contenido Mínimo y Tramitación de los Proyectos de Urbanización (OD).....	94
Artículo 95.	Condiciones Generales de la Ejecución y de la Recepción de las Obras de Urbanización. (OD).....	95
Artículo 96.	Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red Viaria (OD).....	96
Artículo 97.	Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Abastecimiento de Agua (OD). ....	98
Artículo 98.	Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Saneamiento y Depuración (OD). ..	99
Artículo 99.	Condiciones Diseño y Ejecución de Red de Suministro de Energía Eléctrica (OD). ..	100
Artículo 100.	Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Alumbrado Público (OD). ....	101
Artículo 101.	Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Telefonía (OD). ....	102
Artículo 102.	Condiciones de Diseño y Ejecución de las Obras de Acondicionamiento, Ajardinamiento y Plantación en la Red Viaria (OD). ....	102
Artículo 103.	Conservación de las Obras de Urbanización (OD). ....	102
<b>TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES. ....</b>		<b>104</b>
Artículo 104.	Tipos de Obras y Actividades Sujetos a Licencia Urbanística (OD).....	105
Artículo 105.	Procedimiento de Concesión de Licencias (OD).....	106
Artículo 106.	Vigencia de las Licencias (OD) .....	108
Artículo 107.	Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos Obras o Actividades (OD).....	109
Artículo 108.	La Calificación Urbanística para Actos en Suelo Rústico (OD). ....	112
Artículo 109.	Conservación de Bienes Inmuebles (OD). ....	113

## **TÍTULO I. GENERALIDADES.**

**Artículo 1.- Objeto y Ámbito de Aplicación (OE).**

El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Herencia tiene por objeto la ordenación y regulación del territorio, en su ámbito de aplicación, conforme la legislación urbanística estatal y autonómica vigente, para cada una de las clases de suelo.

El Plan de Ordenación Municipal, será de aplicación en la totalidad del Término Municipal de HERENCIA.

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

Los documentos que con carácter normativo componen el presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante P.O.M), son los siguientes:

- Documento 1. Memoria Informativa
- Documento 2. Planos de Información
- Documento 3 Memoria Justificativa
- Documento 4. Planos de Ordenación
- Documento 5. Normas Urbanísticas
- Documento 6. Fichas Resumen Individualizadas
- Documento 7. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Documento 8. Catálogo de Suelo Residencial Público

Sólo se considera como documento auténtico de este P.O.M. el que se custodia en el Organismo Competente tras la aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de HERENCIA, así como en la tramitación y ejecución de planeamiento que lo desarrolle, en los términos establecidos en el TRLOTAU.

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

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

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

En el caso de existir supuestos de conflicto entre los diversos documentos del P.O.M. la interpretación se efectuará en el sentido que sea más favorable al cumplimiento o incremento de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del

patrimonio protegido, al menor deterioro del entorno natural, y a la menor transformación de los usos y actividades existentes.

Cuando existan contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá lo expuesto en la documentación escrita.

Cuando existan contradicciones en los planos prevalecerá el de mayor escala sobre el de menor escala.

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

<b>Artículo 4.- Efectos de la Aprobación del Plan de Ordenación Municipal (OE).</b>
---

La aprobación del P.O.M. supondrá:

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

<b>Artículo 5.- Vigencia del Plan de Ordenación Municipal (OE).</b>
---

El P.O.M. entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, y de la publicación de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo a lo expuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU 1/2010.

La vigencia del P.O.M. será indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se puedan efectuar.

Este P.O.M. sustituye totalmente cuando entre en vigor, el planeamiento vigente constituido por las Normas Subsidiarias de Ordenación de 1997, y sus posteriores modificaciones.



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

El P.O.M. se revisará transcurridos doce años de su aprobación (si bien es recomendable su revisión tras el primer sexenio), o cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación.

**Artículo 7. De la Innovación del POM (OE).**

Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, exceptuándose las innovaciones derivadas de las modificaciones que puedan operar los Planes Parciales y Especiales conforme a lo dispuesto en las letras B.b) y C) del artículo 17 del TRLOTAU.

- Toda innovación de la ordenación establecida por el Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

- La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

- Las alteraciones del Plan que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto anteriormente, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

**Artículo 8. Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anteriores que se incorporen a este plan (OE).**

Las determinaciones incorporadas del planeamiento anterior son únicamente las relacionadas con unidades de actuación en ejecución. Dejarán de tener validez una vez concluya el proceso urbanizador y sean recepcionadas por el Ayuntamiento, o en su defecto, por la caducidad de la licencia concedida.

**Artículo 9. Régimen de Fuera de Ordenación (OD).**

Todas las construcciones, públicas o privadas, que incumplan las condiciones de ordenación establecidas en las presentes Normas quedarán en situación de fuera de ordenación.

Con carácter general, en aquellos casos donde se proceda a la declaración de fuera de ordenación por incumplimiento de la legalidad urbanística y territorial serán de aplicación los Capítulos V, VI y VII del Título Séptimo del TRLOTAU.

En consonancia con el artículo 24-2d) del TRLOTAU, Se establecen las siguientes sub-categorías:

a) Régimen de incompatibilidad total con la ordenación vigente: sólo se permitirán obras de conservación.

b) Régimen de incompatibilidad parcial con la ordenación vigente. Se permitirán las obras de reforma y mejora en el ámbito no afectado por el parámetro urbanístico en fuera de ordenación, permitiéndose sólo obras de conservación respecto a los parámetros incompatibles con la ordenación vigente.

#### **Artículo 10. Referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos.**

##### **A) NORMAS DE RANGO LEGAL.**

###### **Normas vigentes.**

**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 de Castilla-La Mancha (DOCM 21/05/2010).

Modificada por:

- LEY 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27/03/2013). Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).
- LEY 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM 27/03/2013).

###### **Normas urbanísticas derogadas.**

- LEY 5/1997, de 10 de Julio, de medidas urgentes en materia de suelo y ordenación de Castilla-La Mancha (DOCM 18/07/1997).
- LEY 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 19/06/1998).
- LEY 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 27/01/2003; CE DOCM 8/04/2003).
- DECRETO Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 19/01/2005).
- LEY 7/2005, de 7 de julio, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 15/07/2005).
- LEY 12/2005, de 27 de diciembre, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 31/12/2005).
- LEY 2/2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 25/05/2009).

## **B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO.**

### **Normas vigentes.**

**2. DECRETO 87/1993**, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 23/07/1993).

Modificado por:

– DECRETO 58/1994, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 24/06/1994).

**3. DECRETO 242/2004**, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (DOCM 30/07/2004; CE DOCM 3/02/2005 y DOCM 13/02/2005).

Modificado por:

– DECRETO 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6/07/2010).

– DECRETO 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

**4. 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 (DOCM 28/09/2004).

**5. DECRETO 178/2010**, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 7/07/2010).

**6. DECRETO 235/2010**, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 3/12/2010).

**7. DECRETO 29/2011**, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

**8. DECRETO 34/2011**, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio.

– DECRETO 58/1994, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 24/06/1994).

– DECRETO 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6/07/2010).

Normas urbanísticas derogadas.

- DECRETO 161/1983, de 26 de julio, por el que se constituyen las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 25/10/1983).
- DECRETO 170/1983, de 18 de octubre, por el que se dictan normas para el funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Urbanismo (DOCM 25/10/1983).
- DECRETO 186/1983, de 18 de octubre, por el que se constituyen las Ponencias Técnicas de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 20/12/1983).
- DECRETO 33/1984, de 27 de marzo, por el que se constituye y regula la Comisión Regional de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 17/04/1984).
- DECRETO 129/1985, de 20 de diciembre, por el que se modifica la composición y funcionamiento de la Comisión Regional de Urbanismo (DOCM 18/02/1986).
- DECRETO 172/1995, de 7 de noviembre, sobre composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo (DOCM 10/11/1995).
- DECRETO 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los órganos urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 11/04/2005).
- DECRETO 124/2006, de 19 de diciembre, de transparencia urbanística (DOCM 22/12/2006).
- DECRETO 131/2007, de 17 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (DOCM 20/07/2007).– DECRETO 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 14/03/2008).
- DECRETO 83/2009, de 23 de junio, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de instrumentos de ordenación territorial y urbanística (DOCM 26/06/2009).

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

**Artículo 11. Condiciones de Protección y Servidumbre de los Bienes que Pertenecen al Dominio Público Pecuario, Hidráulico o de las Infraestructuras y Equipamientos (OE).**

**11.1 Dominio Público Pecuario.**

Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo rústico de especial protección ambiental y se ajustarán a la legislación vigente en tal materia específica (**Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha**). Las vías pecuarias existentes en el Municipio y que se han descrito en la memoria del P.O.M., son las siguientes:

VIAS PECUARIAS			
	NOMBRE	Ancho Legal	Zona de Protección
1	Cañada real Soriana	75,22 m.	5 m. a cada lado
2	Cañada Real	75,22 m.	5 m. a cada lado
3	Cordel Camino de Carretas	37,61 m.	5 m. a cada lado
4	Cordel del Atajalzo ó Camino de Manzanares	37,61 m.	5 m. a cada lado
5	Cordel de Quintanar	37,61 m.	5 m. a cada lado
6	Cordel Camino Viejo de Alcázar ó de las Carretas	37,61 m.	5 m. a cada lado
7	Colada Abrevadero de Canto Blanco	10,00 m.	5 m. a cada lado
8	Río Cigüela Norte	85,40 m.	5 m. a cada lado
9	Río Cigüela Sur	75,22 m.	5 m. a cada lado

**11.2 Dominio Público Hidráulico.**

Clasificado bajo la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental y de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente (**Ley de aguas y su Reglamento, Disposiciones de Confederación**), y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho. En cuanto a las captaciones subterráneas en suelo rústico, el perímetro de protección es de 50 metros. La existencia de estas zonas significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Los cauces existentes en el Municipio y que se han descrito en la memoria del P.O.M., son los siguientes:

- Río Cigüela.
- Río Amarguillo.
- Arroyo de Zanja Abajo.
- Barranco del Aragonés
- Cañada de las carretas.
- Arroyo del Carrizo.
- Arroyo del Castaño del Allozar.
- Arroyo de las Charcas.
- Arroyo de Jumelo.
- Arroyo de la Tejera.
- Arroyo Valdehierro.
- Arroyo Valdespino.

Las captaciones de agua son:

- Palancas (X: 469558, Y: 4340919)
- Parque Municipal – Plaza de la Libertad (X:469563 Y: 4340914)
- Juncada: (X: 469848 Y: 4358617)
- Pozos agua: (X: 470907 Y: 4354088)
- Catalanas: (X: 470879 Y: 4354107)

### 11.3 Dominio Público Infraestructuras y Equipamientos.

A. **Carreteras:** 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 25/1.988 del MOPU, y Ley 9/1.990 de Carreteras de Castilla - La Mancha, estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Se incluirán las vías relacionadas en el apartado 1.7.1.

B. **Caminos:** Son aquellas vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tales en los planos del Catastro y en los planos del Instituto Geográfico. Se define la zona de dominio público y la zona de servidumbre. La zona de dominio público abarca, como mínimo, una calzada de 5 m de anchura y cunetas de 1,50 m a cada lado de la misma. La zona de servidumbre de los caminos consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 7 m medidos en horizontal desde el eje de los caminos. Su gestión corresponde al Ayuntamiento y se estará a lo dispuesto en su correspondiente ordenanza municipal.

C. **Ferrocarriles:** si bien no discurre ninguna línea en la actualidad por el término municipal de Herencia, está prevista la línea de alta velocidad Madrid-Levante con su franja de protección establecida en la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del sector ferroviario.

D. **Líneas Eléctricas** de alta y media tensión o elementos de telecomunicaciones, que discurren por el término, con las afecciones, según se definen en sus correspondientes reglamentos.

E. **Canales** que discurren por el término, tanto de carácter municipal (conducciones de abastecimiento municipal) como supra-municipal (“tubería transmanchega”), con las afecciones reglamentarias.

F. **Infraestructuras de servicios:** 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 y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

- EDAR.
- CAPTACIÓN, ETAP Y DEPÓSITOS DE AGUA.
- SUBESTACIONES ELÉCTRICAS.
- PLANTAS DE ENERGÍA SOLAR.
- CEMENTERIO.
- ANTIGUO VERTEDERO.
- PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS.

Por tanto, los dominios públicos mantienen el régimen definido en cada normativa sectorial, si bien les será de aplicación simultánea las normas urbanísticas del suelo rústico, urbanizable o urbano en el que se sitúen.

## **Artículo 12. Régimen de los Sistemas Generales Previstos (OE).**

El actual P.O.M. incorpora los sistemas generales que se exponen a continuación en virtud del Artículo 19. Apartado 5 del Reglamento de Planeamiento y afectan tanto a unidades de actuación de suelo urbano como a sectores de suelo urbanizable.

En virtud al artículo 126 del TRLOTAU, el suelo destinado a los Sistemas Generales se obtendrá de acuerdo a las siguientes modalidades:

**A1)** Cuando se trata de Sistemas Generales incluidos o adscritos a los diferentes sectores y unidades, la obtención del suelo se realizará mediante cesión gratuita a cada área de reparto y por los procedimientos previstos en la legislación o, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

**A2)** En los casos adscritos a la Administración, el suelo se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa. Los costes se adscribirán a la Administración Municipal, a cargo de los presupuestos municipales, sin perjuicio de la obtención de vías de financiación paralelas.

**A3)** La ocupación y expropiación de terrenos, en su caso, se realizará conforme al artículo 127 de la TRLOTAU. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará de acuerdo al artículo 128 de la TROLAU.

### **Sistema General de Zonas verdes y Espacios Libres.**

El Plan establece una nueva zona verde como parte del sistema general de zonas verdes y espacios libres, denominada SG ZV-1, con una superficie total de 11.749 m<sup>2</sup>,

SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				
SG Adscrito	Superficie (m <sup>2</sup> )	Sector	Área de Reparto	Interior/Exterior al Ámbito
SG ZV1	11.749	S-T2	AR T2	Exterior al ámbito

### **Sistema General de Equipamientos e Infraestructuras.**

El Plan establece un nuevo viario como parte del sistema general de infraestructuras, denominada SG I-1, con una superficie total de 6.620 m<sup>2</sup>,

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS				
SG Adscrito	Superficie (m <sup>2</sup> )	Sector	Área de Reparto	Interior /Exterior al Ámbito
SG-I1	6.620	S-I1	AR-I1	Exterior al ámbito



Las condiciones y modo de ejecución, así como la forma y procedimiento de obtención del suelo necesario y la fórmula de financiación, se gestionan según el apartado **A1)** anterior; en ambos casos. El total de la superficie de sistemas generales adscritos a diferentes sectores es de 18.369 m<sup>2</sup>.

### **TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.**

**Artículo 13. Clasificación de Usos (OE).**

**13.1.** En el presente Plan de Ordenación Municipal se han considerado los siguientes usos globales y pormenorizados:

- Uso global Residencial (R), con los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda Unifamiliar Libre / Protegida (RU) / (RUP)
- Vivienda Plurifamiliar Libre / Protegida (RP) / (RPP)
- Residencial Comunitario (RC)

- Uso global Terciario (T) con los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario Comercial (TC)
- Terciario Artesanía (TA)
- Terciario Hotelero (TH)
- Terciario Oficinas (TO)
- Terciario Recreativo (TR)

- Uso global Industrial (I) con los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial Productivo (IP)
- Industrial Almacenaje (IA)

- Uso global Dotacional (D) con los siguientes usos pormenorizados:

- Dotacional Comunicaciones (DC)
- Dotacional Zonas Verdes (DV)
- Dotacional Equipamientos (DE)

**13.2.** Se pormenoriza en este P.O.M el uso global industrial.

- Industrial (I)

- Industrial Productivo (IP)
- Industrial Almacenaje (IA)
- Industrial Agro-alimentario (IAG)

**13.3.** Todos aquellos usos pormenorizados que no estuviesen contemplados serán motivo de estudio particular por parte del Ayuntamiento para decidir su inclusión en una o en otra categoría.

**Artículo 14. Definición del Uso Global Residencial (OE).**

Será el destinado al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda Unifamiliar (RU), que deberá tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo, sin que pueda ser compartido por otras viviendas. Estará situada en parcela independiente pudiendo estar el edificio aislado, pareado o adosado.

b) Vivienda Plurifamiliar (RP), que contará con un acceso común desde la vía pública para varias viviendas. La existencia de edificios o viviendas independientes en una misma parcela se considera también dentro de este uso pormenorizado. Se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones. En el caso de viviendas unifamiliares adosadas agrupadas (división horizontal tumbada), el número máximo de éstas será igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

c) Residencial Comunitario (RC), se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección Pública (P).

**Artículo 15. Condiciones de las Viviendas (OD).**

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

15.2. Toda vivienda deberá ser exterior. Se entiende como vivienda exterior aquella en la que al menos una de las piezas habitables (estar, comedor o dormitorio) tenga huecos a la vía pública, ya sea viario público o espacio libre público. Estos huecos tendrán una dimensión no inferior al 10 % a la superficie de la pieza, para que esta se considere habitable.

15.3. Toda vivienda deberá contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio doble, estar, comedor, cocina y baño. Las distintas dependencias deberán tener las siguientes superficies útiles mínimas:

Estar	12,00 m <sup>2</sup>
Comedor	10,00 m <sup>2</sup>
Estar - Comedor	16,00 m <sup>2</sup>
Estar – Comedor - Cocina	20,00 m <sup>2</sup>
Cocina	6,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio Doble	8,00 m <sup>2</sup>
Dormitorio Individual	6,00 m <sup>2</sup>
Baño (con bañera y/o ducha)	2,50 m <sup>2</sup>
Aseo	1,50 m <sup>2</sup>

15.4 Se admitirán otras soluciones del programa para uso residencial que se podrán desarrollar en un espacio único, siempre y cuando se supere la superficie mínima útil de 30 m<sup>2</sup>.

**15.5** No se admiten piezas habitables en plantas sótano o semisótano.

**Artículo 16. Definición del Uso Terciario Comercial (TC) (OE).**

Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

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

**Artículo 17. Condiciones de los Inmuebles Comerciales (OD).**

**17.1.** No se permitirá su disposición en los sótanos o semisótanos, exclusivamente.

**17.2.** El uso terciario comercial de actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor se ubicará en edificio completo o en las plantas bajas de edificios destinados a otros usos. Siempre dispondrá de fachada al espacio libre público.

**17.3.** El uso terciario comercial destinado a la prestación de servicios a particulares no deberá de cumplir lo especificado en el punto 17.2.

**17.4.** No se podrán expulsar humos o gases a fachada, ni a una altura inferior a dos metros por encima de la cumbrera de cualquier edificio que lo supere en altura en un radio de ocho metros. Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de instalaciones de calefacción y de cocinas en bares, restaurantes o cafeterías.

**Artículo 18. Definición del Uso Terciario Hotelero (TH) (OE).**

Es aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

**Artículo 19. Condiciones de los Locales o Edificios para Uso Hotelero (OD).**

**19.1.** No se permitirá su disposición en los sótanos o semisótanos, de forma exclusiva.

**19.2.** Todo hotel deberá ser exterior.

**19.3.** Las reservas para aparcamiento se definen en el art. 31, si bien se tendrán en cuenta normativas sectoriales turísticas.

**19.4.** No se podrán expulsar humos o gases a fachada, ni a una altura inferior a dos metros por encima de la cumbrera de cualquier edificio que lo supere en altura en un radio de ocho metros. Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de instalaciones de calefacción y de cocinas en bares, restaurantes o cafeterías.

**Artículo 20. Definición del Uso Terciario Oficinas (TO) (OE).**

Es aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

**Artículo 21. Condiciones de las Oficinas (OD).**

21.1. No se permitirá su disposición en los sótanos o semisótanos, de forma exclusiva.

21.2. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial. Se deberán cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI.

**Artículo 22. Definición del Uso Terciario Recreativo (TR) (OE)**

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

**Artículo 23. Condiciones del Uso Recreativo (OD).**

23.1. No se permitirá su disposición en los sótanos o semisótanos, exclusivamente.

23.2. Se ubicará el uso de actividades recreativas preferentemente en edificios exclusivos, permitiéndose en las plantas bajas de edificaciones destinadas a otros usos.

23.3. Las reservas para aparcamiento se definen en el art. 31.

23.4. No se podrán expulsar humos o gases a fachada, ni a una altura inferior a dos metros por encima de la cumbrera de cualquier edificio que lo supere en altura en un radio de ocho metros. Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de instalaciones de calefacción y de cocinas en bares, restaurantes o cafeterías.

**Artículo 24. Definición del Uso Industrial Productivo (IP) (OE).**

Es aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

**Artículo 25. Condiciones de las Instalaciones Industriales Productivas (OD).**

25.1. Se instalarán en edificios independientes, sólo compartidos con el uso industrial almacenaje.

**25.2.** Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al medio ambiente. No se podrán expulsar humos o gases a fachada, ni a una altura inferior a dos metros por encima de la cumbrera de cualquier edificio que lo supere en altura en un radio de ocho metros.

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

**Artículo 26. Definición del Uso Industrial Almacenaje (IA) (OE).**

Es aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

**Artículo 27. Condiciones de los Almacenes (OD).**

**27.1** Se instalarán en edificios independientes o compartidos con el uso industrial productivo o agroalimentario; también se admitirán en plantas bajas de edificios destinados a otros usos.

**Artículo 28. Definición del Uso Industrial Agro-alimentario (IAG) (OD).**

Es el uso incluye aquellas actividades relacionadas con el almacenamiento, tratamiento y elaboración de productos del sector primario, en este caso agro-pecuarios, tales como bodegas, almazaras, secaderos, queserías, panaderías...

**Artículo 29. Condiciones de las Instalaciones Industriales Agro-alimentarias (OD).**

**29.1** Se instalarán en edificios independientes, sólo compartidos con el uso industrial almacenaje.

**29.2.** Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al medio ambiente. No se podrán expulsar humos o gases a fachada, ni a una altura inferior a dos metros por encima de la cumbrera de cualquier edificio que lo supere en altura en un radio de ocho metros.

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

**Artículo 30. Definición del Uso Dotacional Comunicaciones (DC) (OE).**

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

**Artículo 31. Condiciones de las Dotaciones de Comunicaciones (OD).**

**31.1.** Se instalarán como edificaciones independientes, en plantas bajas de edificios con otras actividades, y en sótanos o semisótano.

**31.2.** En el caso de los edificios, locales o áreas destinados a estacionamiento:

**A)** Las plazas podrán ubicarse en cualquier planta.

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

**C)** Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente de 18%, reduciéndose al 14% en los tramos curvos. Los pasos interiores serán tales que permitan la circulación y maniobras necesarias.

**D)** Los pasos interiores serán de 4,50 metros de anchura mínima cuando den acceso a estacionamientos en batería y de 3,00 m de anchura mínima cuando den acceso a estacionamientos en línea o vías de exclusivamente de circulación.

**E).** Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de 2,20x4,50 m. La altura libre de los aparcamientos de 2,20 metros. Las anchuras citadas se entenderán dimensionadas libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un cinco por ciento (5%) de la anchura en el diez por ciento (10%), como máximo, de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobre ancho de veinte (20) centímetros. En el caso de estar delimitada por ambos lados, tendrá un ancho mínimo de 3,00 m.

En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado a continuación, sin menoscabo de lo estipulado en la ordenanza de la correspondiente ZOU.

**En Suelo Urbano Consolidado:**

En el uso residencial establece la obligatoriedad de contar como mínimo con una (1) plaza de estacionamiento privada por cada vivienda o unidad equivalente. Se justificará técnicamente su imposibilidad, según el caso. Los edificios catalogados están exentos de cumplir esta exigencia.

**En Suelo Urbano No Consolidado:**

Se aplicarán los estándares recogidos en el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, es decir:

USO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS	PLAZAS DE ESTACIONAMINTOS PÚBLICAS
RESIDENCIAL	1 ud / 200 m <sup>2</sup> potencialmente edificables	1 ud / 200 m <sup>2</sup> potencialmente edificables
TERCIARIO, INDUSTRIAL O DOTACIONAL	1 ud / 200 m <sup>2</sup> potencialmente edificables	1 ud / 400 m <sup>2</sup> potencialmente edificables



### En Suelo Urbanizable:

Se aplicarán los estándares recogidos en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU:

USO	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADAS	PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICAS
RESIDENCIAL (>120 m <sup>2</sup> útiles)	1,5 plazas / 100 m <sup>2</sup> Potencialmente edificables	1,5 plazas / 200 m <sup>2</sup> potencialmente edificables
RESIDENCIAL (<120 m <sup>2</sup> útiles)	1 plaza / 100 m <sup>2</sup> potencialmente edificables	1 plaza / 200 m <sup>2</sup> potencialmente edificables
TERCIARIO, INDUSTRIAL O DOTACIONAL	1 plaza / 200 m <sup>2</sup> potencialmente edificables	1 plaza / 400 m <sup>2</sup> potencialmente edificables

### Artículo 32. Definición del Uso Dotacional Zonas Verdes (DV) (OE).

Se incluyen como tales los espacios libres y jardines de titularidad pública y privada. Se clasifican las siguientes categorías, para las zonas verdes públicas:

- a) Áreas de juego (AJ): las que teniendo una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 m de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- b) Jardines (J): las que teniendo una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, permitan inscribir en ellas un círculo de 30 m de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.
- c) Parques (P): las que teniendo una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 m de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general de espacios libres.

### Artículo 33. Condiciones de las Zonas Verdes (OD).

Se dispondrá vegetación autóctona o asimilada, de tal forma que sea lo más sostenible su mantenimiento. Se permitirán las construcciones desmontables, para usos tales como kioscos, escenarios, pistas deportivas, actividades recreativas, etc.

### Artículo 34. Definición del Uso Dotacional Equipamientos (DE) (OE).

Se diferencian los siguientes usos:

- a) Uso de Infraestructuras-y Servicios Urbanos (DEIS)  
Instalaciones relacionadas con el ciclo hidráulico (depuradoras, depósitos de agua, etc.), instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc.) y

telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

b) Uso Educativo (DEDU)

Se incluye como tales los usos aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

c) Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE)

Son aquellos usos que comprenden las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

d) Uso Administrativo-Institucional (DAI)

Son aquellos que se Corresponden con las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluyen 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.

e) Uso Sanitario-Asistencial (DSA)

Corresponde a aquellas actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluyendo otras más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. Para este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

<b>Artículo 35. Condiciones de los Espacios Destinados a Equipamientos (OD).</b>
--

**35.1 Uso de Infraestructuras-y Servicios Urbanos (DEIS).**

Sus características constructivas en relación con la tipología edificatoria que ocupen, obligan a que el inmueble sea independiente de cualquier otro; y sin más uso que el definido. Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial relacionada con los diferentes usos relativos a infraestructuras y servicios. A excepción de los depósitos y las estaciones de servicio, no podrán disponerse en suelo urbano o urbanizable.

**35.2 Uso Educativo (DEDU)**

No se define ninguna característica constructiva en relación con la tipología edificatoria que ocupe, a excepción de su no disposición en planta sótano o semisótano las áreas de docencia.

**35.3 Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE)**

No se define ninguna característica constructiva en relación con la tipología edificatoria que ocupe, a excepción de su no disposición en planta sótano o semisótano las zonas de práctica deportiva o áreas de actuación escénica.

#### **35.4 Uso Administrativo-Institucional (DAI)**

No se define ninguna característica constructiva en relación con la tipología edificatoria que ocupe, a excepción de su no disposición en planta sótano o semisótano las áreas de puestos de trabajo de horario continuo.

#### **35.5 Uso Sanitario-Asistencial (DSA)**

No se define ninguna característica constructiva en relación con la tipología edificatoria, a excepción de su no disposición en planta sótano o semisótano las zonas estancia o habitables de usuarios, o áreas de trabajos continuos.

## **TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

**Artículo 36. Tipologías Edificatorias. Características y condiciones. (OE).**

**36.1** Se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican.

**36.2** Clases de tipología edificatoria:

1- Edificación Alineada a Vial (EAV). Comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. Se distinguen las siguientes categorías.

1.a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

1.b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2- Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

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

2.b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

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

d.1) Se consideran como ETE, todos aquellos edificios existentes en la actualidad tales como auditorios, plazas de toros, iglesias, o infraestructuras generales... Y que tienen un carácter especial cultural, histórico-artístico o de uso que les destaca del resto como un bien local aunque sólo sea desde el punto de vista estético.

**Artículo 37. Criterios para la Medición de Alturas (OD).**

**37.1. Altura exterior o de la edificación.**

a) La altura de una edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura en metros.

b) El número de plantas permitidas o la altura en metros, será definido en la ordenanza de ZOU correspondiente. La altura en metros se medirá a cota de alero, en cubiertas inclinadas, y a cota superior de forjado, en cubiertas planas. En caso de disposición de pretil, en cubierta inclinada, este no podrá superar un metro de altura, sobre la altura máxima permitida. Se definirá la altura en el eje central de la fachada, asignándose a este punto la cota desde la rasante marcada.

c) En las fachadas de elevadas longitudes y fuertes pendientes se escalonarán en intervalos de 25 metros, de forma que no superen la altura máxima permitida en la ordenanza de aplicación. El escalonamiento será tal que no se producirán diferencias de altura entre los distintos aleros de más de un (1) metro.

**37.2. Altura bajo rasante de la edificación.**

a) La altura de bajo rasante de la edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura en metros.

b) El número de plantas permitidas o la altura en metros, será definido en la ordenanza de ZOU correspondiente. La altura en metros se medirá desde cota de rasante a cara superior del pavimento de sótano.

**37.3. Altura libre de piso**

a) Es la altura libre medida entre el pavimento y techo (no falso techo) de una planta de piso.

- Altura libre de sótano o semisótano: Mínima 2,50 m.

- Altura libre de planta baja: Mínima 2,90 metros.

- Altura libre de planta tipo: Mínima 2,70 metros.

**Artículo 38. Construcciones por Encima de la Altura Máxima Permitida (OD).**

**38.1.** Por encima de la altura permitida en cubiertas planas:

- Castilletes de escalera y ascensores, retranqueados al menos tres metros de fachada.

- Paneles solares y elementos vinculados, retranqueados al menos tres metros de fachada.

- Chimeneas (salidas de humos) y conductos de ventilación, retranqueados al menos tres metros de fachada.

**38.2.** Por encima de la altura permitida, en cubiertas inclinadas, sólo se permiten los faldones de cubierta inscritos dentro del plano que forma el ángulo correspondiente a una inclinación del 50% como máximo con el plano horizontal. La cumbre no podrá estar más de cuatrocientos (400) centímetros por encima de la altura máxima. Por encima del faldón de cubierta, solo se permitirán chimeneas y salidas de conductos de ventilación, retranqueados al menos tres metros de fachada. Se permitirán paneles solares enrasados al faldón, retranqueados al menos tres metros de fachada, si bien no se admitirán por encima del faldón de cubierta los acumuladores o depósitos asociados.

**Artículo 39. Superficie Ocupada. (OD).**

Es la superficie resultante de la proyección horizontal de la edificación en todas sus plantas definida por las caras exteriores de sus fachadas.

**Artículo 40. Superficie Construida. (OD).**

**40.1.** Se entenderá como superficie construida a efectos del cálculo de la edificabilidad, la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías cuando existan. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos formarán parte de la superficie construida al 100%, cuando estén limitados por cerramientos opacos en más del 50% de su perímetro. En caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie. Del mismo modo se definen los porches. En los espacios con techos inclinados o de altura variable, se computará la parte de la planta con altura libre igual o superior a 1,5 m.

**40.2.** No se contabilizará como superficie construida, a efectos del cálculo de la edificabilidad:

- a) Las plantas de sótano o semisótano ni sus rampas de acceso para vehículos.
- b) Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

**Artículo 41. Edificabilidad (OE).**

Es el cociente entre la superficie construible y la del suelo que la soporta, expresada normalmente en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad podrá ser neta, cuando se refiera a parcelas directamente edificables, o bruta, cuando se refiera a un ámbito superior que pueda incluir tanto parcelas edificables con usos lucrativos, como otros tipos de suelo.

**Artículo 42. Unidad Rústica apta para la edificación. (OE).**

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar, en su punto 2.1, del TRLOTAU. Su superficie mínima se definirá en cada ordenanza de suelo rústico.

**Artículo 43. Parcela (OE).**

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar, en su punto 2.2, del TRLOTAU. Su superficie mínima se definirá en cada ordenanza de ZOU, según proceda. No se atenderán a esta superficie mínima, las parcelas con menor superficie recogidas en el catastro previamente a la aprobación de este POM.

**Artículo 44. Solar (OE).**

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar, en su punto 2.3, del TRLOTAU. Su superficie mínima se definirá en cada ordenanza de ZOU, No se atenderán a esta superficie mínima, los solares con menor superficie recogidos como parcela catastral previamente a la aprobación de este POM.

**Artículo 45. Alineación (OD).**

Son las líneas que se fijan como tales en el presente P.O.M., a través de los planos de alineaciones y rasantes. Distingue el espacio libre público y el privado.

**Artículo 46. Retranqueo (OD).**

Retranqueo: Franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la parcela y la línea de fachada.

**Artículo 47. Rasante (OD).**

Es el perfil longitudinal de un viario. Las rasantes de los viarios en áreas de nueva urbanización se fijan en el presente P.O.M., a través de los planos de alineaciones y rasantes.

**Artículo 48. Patios (OD).**

Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable, con la función de ventilar e iluminar las piezas habitables definidas en el artículo siguiente.

Las dimensiones y características de estos patios cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en el resto de normativa aplicable, nunca siendo inferior a la inscripción de un círculo diámetro 3,00 metros, o la H/3, siendo H la altura del patio, medida con el criterio de altura exterior.



**Artículo 49. Pieza Habitable (OD).**

Es aquella estancia que se destina a una permanencia continuada de personas (estar, comedor, cocina, dormitorio). No se consideran piezas habitables las estancias dedicadas a almacenamiento, aseos, vestíbulos, circulaciones, etcétera.

Las piezas habitables deberán tener luz y ventilación natural por medio de huecos al exterior y/o a patios de parcela, con una superficie total mínima de un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza, incluidos los armarios empotrados.

**Artículo 50. Plantas Sótano y Semisótano (OD).**

**50.1** Se considerarán plantas sótano aquellas en las que la cota inferior del forjado de techo o elemento constructivo equivalente se encuentre íntegramente por debajo de la rasante en todas sus fachadas. A estos efectos, se considerarán fachadas exteriores todas las del edificio, excepto las que delimiten patios interiores. En fachadas no alineadas a vial o espacio público, se considerará como rasante la cota del suelo exterior en contacto con la edificación.

**50.2** Se considerarán plantas semisótano aquellas en las que la cota de acabado del solado, o elemento constructivo equivalente se encuentre por debajo de las rasantes exteriores del edificio en algún punto de la fachada exterior, siempre que la diferencia máxima entre la cota inferior del forjado de techo o elemento constructivo equivalente y la rasante exterior sea igual o inferior a 1,00 metro.

**Artículo 51. Planta Baja (OD).**

Es la planta inferior del edificio, cuya cota con respecto a la rasante no cumple las prescripciones para poder considerarse como planta sótano o semisótano.

**Artículo 52. Cuerpos Volados (OD).**

**52.1.** Los cuerpos cerrados de edificación se permiten conforme se regula específicamente en las ordenanzas por ZOU.

**52.2.** El vuelo máximo será, en todo caso, menor o igual al 7% del ancho de la calle, con un máximo de 60 cm. y no sobrepasando en cualquier caso el 80% del ancho de la acera.

**52.3.** La separación de cualquier cuerpo volado de las medianeras y entre ellos, deberá ser igual o superior a 60 cm.

**52.4.** Las dimensiones de los cuerpos volados se regularán específicamente en las ordenanzas por ZOU.

**52.5.** La altura mínima de cualquier elemento del cuerpo volado sobre la rasante de la calle deberá ser superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m).

**Artículo 53. Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) (OE).**

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

**Artículo 54. Uso Mayoritario y Uso Compatible (OE).**

**54.1** Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.

**54.2** Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación

**Artículo 55. Usos Permitidos y Usos prohibidos (OD).**

**55.1** Usos permitidos: son los que se consideran adecuados en las ZOUs que se señalan en el presente P.O.M., por lo que se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en la ordenanza de cada zona en concreto.

**55.2** Usos prohibidos: son los que se consideran inadecuados en las ZOUs que se señalan en el presente P.O.M., por lo que no se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

**Artículo 56. Fuera de Ordenación (OD).**

Situación de edificaciones o usos que resultan incompatibles con el planeamiento y la ordenación propuesta en el presente P.O.M.

**Artículo 57. Características y condiciones en espacios de viviendas (OD).**

**57.1** Escaleras.

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

Cuando se establezca una escalera con una única iluminación cenital superior se establecerá un hueco u ojo central entre los tramos de aquella que habrá de tener un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros.

Las características dimensionales y de diseño, cumplirán lo establecido en el CTE - DB SUA y en el Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha.

## 57.2 Ascensores.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todas aquellas edificaciones residenciales de carácter plurifamiliar en las que haya alguna puerta de acceso a vivienda situada a una altura superior a siete (7,00) metros medidos desde la cota de acabado del pavimento de la planta de acceso.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por el CTE – DB SUA, y por el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

## **Artículo 58. Condiciones Técnicas, Constructivas e Instalaciones en Viviendas (OD).**

Todas las edificaciones cumplirán los requisitos de obligado cumplimiento establecidos por la legislación técnica correspondiente que sea de aplicación y en concreto por el Código Técnico de la Edificación (CTE) RD. 314/2006.

**58.1** Los aislamientos térmicos de los elementos constituyentes de la envolvente del edificio, serán los adecuados para el cumplimiento del consumo y la demanda energética establecidos en el CTE - DB HE.

**58.2** Los aislamientos térmicos de las instalaciones cumplirán con lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

**58.3** Los aislamientos acústicos de los elementos constituyentes de la envolvente del edificio, así como de los elementos separadores interiores, serán los adecuados para el cumplimiento del CTE – DB HR.

**58.4** Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas y protecciones con la altura mínima y características de acuerdo a lo establecido en el CTE – DB SUA.

**58.5** Las chimeneas de ventilación cumplirán lo establecido en el CTE - DB HS. Para las chimeneas que emitan gases será de aplicación la Norma UNE 123001:2005, y prolongarán en general como mínimo un (1) metro por encima de las cumbres a una distancia inferior a ocho (8) metros, medido desde el centro de la chimenea.

**58.6** El vuelo máximo de los aleros será de ochenta (80) centímetros sobre la línea de fachada a vial.

**58.7** Están prohibidas las cubiertas de fibrocemento, para cualquier uso.

**58.8** Las medianeras y hastiales vistos (ya sea de forma temporal o permanente) se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas, en lo relativo a materiales, color y textura.

**58.9** En el caso de edificaciones retranqueadas con respecto a la alineación establecida, los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse de acuerdo con las características que se establecen en las ordenanzas particulares de cada ZOU.

**58.10** Toda vivienda deberá contar con instalación de abastecimiento de agua sanitaria (fría y caliente), saneamiento, y aporte energético; según el CTE.

**58.11** Deberá cumplirse el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación.

**58.12** No podrán ser visibles desde la vía pública, todos aquellos elementos complementarios de las edificaciones como las unidades exteriores de los aparatos de climatización, depósitos de gas y de agua, etc.

<b>Artículo 59. Movimiento de Tierras (OD).</b>
---

**59.1.** Sólo podrán efectuarse los movimientos de tierra que sean necesarios para las obras de construcción y ajardinamiento así como los de acondicionamiento de solares que mejoren las condiciones de seguridad y estética.

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

**59.3.** En todo caso, se reducirá al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

<b>Artículo 60. Vallado de Obras (OD).</b>
--

**60.1.** En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, ya sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia que garantizará según plan de seguridad de la obra, la integridad de las personas en su tránsito peatonal. Dicha valla deberá ser totalmente estable, tener una altura mínima de dos (2) metros y estará realizada mediante elementos de cerrajería metálica inoxidable, siguiendo siempre la directriz municipal.

Según el caso, y cuando su preceptiva instalación no sea posible o especialmente dificultosa, será el Ayuntamiento el que definirá la forma de proteger la vía pública de la referida obra, pudiendo establecer la obligación de colocar andamios túnel o colgados para permitir el tránsito en la vía, o marcar un horario de trabajo especial.

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

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

**60.4** En el caso de paralización indefinida de la obra el vallado de la misma se deberá eliminar dejando expedita la vía pública y cerrando la obra adecuadamente a nivel de fachada o alineación de forma que el tránsito normal no se vea obstaculizado. Este cerramiento será similar al definido para los solares en el artículo 109.

**Artículo 61. Señalización de Fincas (OD).**

Toda edificación deberá estar señalizada con el número de orden de policía que le corresponda, en función de su emplazamiento en la vía que se sitúe. El Ayuntamiento deberá ser el que establezca el modelo de señalización y quedará regulado por la ordenanza correspondiente.

**Artículo 62. Anuncios, Muestras y Banderines (OD).**

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

**62.2.** Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Las placas tendrán una dimensión máxima de 30x20 cm.

**62.3.** En los edificios exclusivos con un uso de espectáculos, comercial o industrial, que sean admisibles según ordenanzas zonales, se podrán instalar en otras zonas del mismo los elementos de anuncio con mayores dimensiones para lo cual se aportará documentación gráfica que justifique su implantación con salvaguarda de los valores de composición arquitectónica y estética dentro del conjunto urbano donde se ubique.

**62.4.** Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), su saliente máximo será del 50% de la acera, con un máximo de ochenta (80) centímetros no pudiendo afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

**Artículo 63. Toldos y Marquesinas (OD)**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de tres (3,00) metros según establece el Código de Accesibilidad. Su saliente podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las plazas, el ancho desde la fachada será como máximo de tres (3) metros.

**Artículo 64. Portadas, Escaparates y Vitrinas (OD).**

Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará dicho aspecto.

## **TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

**Artículo 65. Régimen del Suelo Urbano (OE).**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

**65.1.** En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

**a.1.** En el suelo urbano consolidado al que se refiere el número 2 del artículo 45, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previstos 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 último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley.

**a.2.** En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

**65.2.** Con relación a las travesías, la autorización de obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre de las travesías, será competencia de la Administración titular de la carretera cuando no exista planeamiento urbanístico aprobado con su informe favorable o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística y pueda afectar a la seguridad vial. En el resto de los casos la competencia recaerá sobre los Ayuntamientos que aplicarán las normas de protección de la carretera a conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la administración titular de la carretera. No obstante cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

**65.3.** Se incluyen en el *Documento 6*, las fichas de gestión urbanística para cada uno de los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del plan, así como aquellos ubicados en suelo urbano no consolidado.

**65.4.** La regulación de los bienes y espacios protegidos se efectuará de acuerdo con el correspondiente catálogo.

**Artículo 66. Ordenanzas ZOU R1 (OD).**

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU R1** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03), y que comprende gran parte del suelo urbano consolidado existente en el municipio.

**Condiciones de la edificabilidad.**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 2,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, considerando para el cálculo de la edificabilidad resultante el área de la parcela comprendida entre la alineación oficial de la parcela y una línea virtual paralela a ésta separada una distancia de quince (15,00) metros. Cuando el resultado obtenido según el tamaño y la geometría de la parcela sea inferior a ochenta (80,00) metros cuadrados, se adoptará este valor para el cálculo de la edificabilidad resultante.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 10,90 m, con un máximo de tres plantas sobre rasante (B+II). Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, sin la obligatoriedad de estar vinculado a las plantas inferiores.

Se establece una altura máxima de dos plantas bajo rasante.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 120 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes y reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se permiten los retranqueos con respecto a la alineación oficial, siempre que se disponga alineado a ésta un cerramiento opaco de 3,50 m de altura mínima con un porcentaje de huecos inferior al 20% y tratado estéticamente como fachada.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Según el artículo 31 de estas normas.

**Condiciones de uso.**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Residencial (R).



b) Usos pormenorizados:

- Vivienda Unifamiliar Libre (RU) o Protegida (RUP).
- Vivienda Plurifamiliar Libre (RP) o Protegida (RPP).
- Residencial Comunitario (RC).

c) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
- Terciario Comercial (TC), en planta baja o edificio completo.
- Terciario Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
- Terciario Recreativo (TR), en planta baja o edificio completo.
- Industrial Almacenaje (IA).
- Dotacional Comunicaciones (DC), garajes en planta baja o plantas bajo rasante.
- Dotacional Zonas Verdes (DV).
- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), pero admitiendo depósitos de gas.

d) Usos prohibidos:

- Industrial Productivo (IP)
- Industrial Agroalimentario (IAG)

**Condiciones estéticas y compositivas.**

Todas las actuaciones en esta zona de ordenación urbanística deberán tener en cuenta como condicionante obligatorio, las cuestiones estéticas y de composición volumétrica de las nuevas edificaciones que se proyecten, tanto para el caso de sustitución de edificaciones, como de nueva construcción sobre solares existentes, teniendo en cuenta sobre todo, la similitud en los ritmos de huecos y sus dimensiones tradicionales, así como sus calidades, condiciones compositivas formales y volumétricas.

a) Fachadas:

Las fachadas se tratarán con revocos asimilables a los tradicionales en su acabado estético, con colores y tonos inspirados en los existentes, es decir, blancos, ocre claros, tierras naturales, etc... También se admite el ladrillo visto con soluciones preferiblemente en aparejo toledano con colores naturales de la cerámica tradicional.

Se admiten los acabados de piedra natural de colores tradicionales y característicos de la zona, piedra arenisca rojiza, ocre, caliza y granito del país, así como los sustitutivos en piedra artificial que imiten con la suficiente calidad, los materiales naturales igualmente característicos de la zona.

Quedan expresamente prohibidos:

- Los acabados en fábricas de ladrillo visto bitonales, con tratamientos superficiales o con motivos supuestamente decorativos.
- Los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.
- Plaquetas cerámicas de colores brillantes como alicatados, gresite o similares, más propios de acabados interiores.
- Chapas de metálicas o lacados de colores brillantes y disonantes y atípicas del paisaje urbano del núcleo urbano de Herencia.

Las carpinterías estarán acabadas con colores que entonen con los de los materiales de fachada anteriormente recomendados, estando prohibidos los acabados en colores chillones, brillantes y disonantes impropios de un casco urbano tradicional e histórico.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas, y tendrán las características enumeradas anteriormente.

b) Cuerpos volados:

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados cerrados, así como las terrazas y balcones corridos. La longitud máxima será de 2,20 m, y la separación mínima a medianeras o entre dos balcones o terrazas será de 0,60 m.

Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica y material opaco, siendo obligatoria la protección mediante elementos metálicos con entrepaños compuestos en sentido vertical.

c) Cubiertas:

Los materiales de cubierta, deberán mantener el color tradicional de la zona, como es el característico de la teja cerámica árabe (o similar).

Se prohíbe la cubierta plana, admitiéndose la combinación de las anteriores con cubiertas inclinadas cuando éstas guarden una proporción al menos de 2/3 de la total del edificio, y siempre que no puedan ser visibles desde las calles del Municipio. Se podrá aumentar la proporción anterior a favor de la cubierta plana, justificadamente, por la aplicación de soluciones de eficiencia energética del edificio en cumplimiento de las normativas al respecto.

**Artículo 67. Ordenanzas ZOU R2 (OD).**

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU R2** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03), y que comprende las áreas de suelo urbano consolidado existentes en el municipio no incluidas en la ZOU R1.

**Condiciones de la edificabilidad.**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- Edificación Aislada Adosada (EAA).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será  $2,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , considerando para el cálculo de la edificabilidad resultante el área de la parcela comprendida entre la alineación oficial de la parcela y una línea virtual paralela a ésta separada una distancia de dieciocho (18,00) metros. Cuando el resultado obtenido según el tamaño y la geometría de la parcela sea inferior a ochenta (80,00) metros cuadrados, se adoptará este valor para el cálculo de la edificabilidad resultante.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 7,60 m, con un máximo de dos plantas sobre rasante (B+1). Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su uso esté vinculado a las plantas inferiores.

Se establece una altura máxima de una planta bajo rasante.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de  $120 \text{ m}^2$ .

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes y reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se permiten los retranqueos con respecto a la alineación oficial, sin que éste sea obligatorio. Los paramentos de medianera, que queden vistos serán considerados como fachadas.

En el caso de edificaciones retranqueadas con respecto a la alineación establecida, los cerramientos de parcela situados en ésta, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima coincidente con el de la planta baja en linderos. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Según el artículo 31 de estas normas.

**Condiciones de uso.**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Residencial (R).

b) Usos pormenorizados:

- Vivienda Unifamiliar Libre (RU) o Protegida (RUP)
- Vivienda Plurifamiliar Libre (RP) o Protegida (RPP)
- Residencial Comunitario (RC)

c) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo
- Terciario Comercial (TC), en planta baja o edificio completo
- Terciario Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo
- Terciario Recreativo (TR), en planta baja o edificio completo
- Industrial Almacenaje (IA), en planta baja o edificio completo
- Dotacional Comunicaciones (DC), garajes en planta baja o plantas bajo rasante
- Dotacional Zonas Verdes (DV)
- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) , pero admitiendo depósitos de gas.

d) Usos prohibidos:

- Industrial Productivo (IP)
- Industrial Agroalimentario (IAG)

**Condiciones estéticas y compositivas.**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos:

- Los acabados en fábricas de ladrillo visto bitonales, con tratamientos superficiales o con motivos supuestamente decorativos.
- Los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.
- Plaquetas cerámica de colores brillantes como alicatados, gresite o similares, más propios de acabados interiores.
- Chapas de acero tipo pegaso o lacados de colores brillantes y disonantes y atípicas del paisaje urbano del núcleo urbano de Herencia.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinadas (teja árabe o similar) y/o planas.

<b>Artículo 68. Ordenanzas ZOU R3 (OD).</b>
---

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU R3** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03).

**Condiciones de la edificabilidad.**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- Edificación Aislada Adosada (EAA).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 1,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 7,60 m, con un máximo de dos plantas sobre rasante (B+I). Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su uso esté vinculado a las plantas inferiores.

Se establece una altura máxima de una planta bajo rasante.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 120 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes y reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se permiten los retranqueos con respecto a la alineación oficial, sin que éste sea obligatorio. Los paramentos de medianera, que queden vistos serán considerados como fachadas.

En el caso de edificaciones retranqueadas con respecto a la alineación establecida, los cerramientos de parcela situados en ésta, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima coincidente con el de la planta baja en linderos. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Según el artículo 31 de estas normas.

### Condiciones de uso

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Residencial (R).

b) Usos pormenorizados:

- Vivienda Unifamiliar Libre (RU) o Protegida (RUP)
- Vivienda Plurifamiliar Libre (RP) o Protegida (RPP)
- Residencial Comunitario (RC)

c) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo
- Terciario Comercial (TC), en planta baja o edificio completo
- Terciario Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo
- Terciario Recreativo (TR), en planta baja o edificio completo
- Industrial Almacenaje (IA)
- Dotacional Comunicaciones (DC), garajes en planta baja o plantas bajo rasante
- Dotacional Zonas Verdes (DV)
- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), pero admitiendo depósitos de gas.

d) Usos prohibidos:

- Industrial Productivo (IP)
- Industrial Agroalimentario (IAG)

### **Condiciones estéticas y compositivas.**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos:

- Los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.
- Plaquetas cerámica de colores brillantes como alicatados, *gresite* o similares, más propios de acabados interiores.

- Chapas de metálicas o lacados de colores brillantes y disonantes y atípicas del paisaje urbano del núcleo urbano de Herencia.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinada (teja árabe o similar) o plana.

<b>Artículo 69. Ordenanzas ZOU R4 (OD).</b>
---

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU R4** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03).

**Condiciones de la edificabilidad.**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Edificación Aislada Adosada (EAA).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 7,60 m, con un máximo de dos plantas sobre rasante (B+I). Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su uso esté vinculado a las plantas inferiores.

Se establece una altura máxima de una planta bajo rasante.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 350 m<sup>2</sup>.



f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes y reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se establece un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros a todos los linderos. Excepcionalmente, se admitirá adosar la edificación a un lindero lateral, para lo cual deberá existir un acuerdo debidamente documentado o un proyecto conjunto con la parcela del lindero afectado.

Se admiten construcciones en planta baja con fachada en la alineación oficial a viario, siempre que no sean piezas habitables, sino edificaciones auxiliares o garajes, y nunca en una longitud superior a cinco (5,00) metros.

Los paramentos de medianera que queden vistos serán considerados como fachadas.

Los cerramientos de parcela situados en la alineación establecida, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima coincidente con el de la planta baja en linderos. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Según el artículo 31 de estas normas.

**Condiciones de uso.**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Residencial (R).

b) Usos pormenorizados:

- Vivienda Unifamiliar Libre (RU) o Protegida (RUP).

- Vivienda Plurifamiliar Libre (RP) o Protegida (RPP).

- Residencial Comunitario (RC).

c) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

- Terciario Comercial (TC), en planta baja o edificio completo.
  - Terciario Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
  - Terciario Recreativo (TR), en planta baja o edificio completo.
  - Industrial Almacenaje (IA), en planta baja o edificio completo.
  - Dotacional Comunicaciones (DC), en edificio completo.
  - Dotacional Zonas Verdes (DV).
  - D- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), pero admitiendo depósitos de gas.
- d) Usos prohibidos:
- Industrial Productivo (IP).
  - Industrial Agroalimentario (IAG).

### **Condiciones estéticas y compositivas**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos:

- Los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.
- Plaquetas cerámica de colores brillantes como alicatados, *gresite* o similares, más propios de acabados interiores.
- Chapas metálicas o lacados de colores brillantes y disonantes y atípicas del paisaje urbano del núcleo urbano de Herencia.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinada (teja árabe o similar) o plana.

**Artículo 70. Ordenanzas ZOU R5 (OD).**

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU R5** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03). Esta ZOU comprende la unidad de ejecución 6-30, procedente del planeamiento anterior, actualmente en ejecución.

**Condiciones de la edificabilidad**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- Edificación Aislada Adosada (EAA).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 1,84 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 7,60 m, con un máximo de dos plantas sobre rasante (B+I). Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su uso esté vinculado a las plantas inferiores.

Altura máxima bajo rasante de una planta.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 120 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las parcelas existentes y reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se permiten los retranqueos con respecto a la alineación oficial, sin que éste sea obligatorio. Los paramentos de medianera que queden vistos serán considerados como fachadas.

Los cerramientos de parcela situados en la alineación establecida, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima coincidente con el de la planta baja en linderos. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Según el artículo 31 de estas normas.

### **Condiciones de uso**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Residencial (R).

b) Usos pormenorizados:

- Vivienda Unifamiliar Libre (RU) o Protegida (RUP).

- Vivienda Plurifamiliar Libre (RP) o Protegida (RPP).

- Residencial Comunitario (RC).

c) Usos compatibles:

- Terciario Hotelero (TH), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

- Terciario Comercial (TC), en planta baja o edificio completo.

- Terciario Oficinas (TO), en planta baja, plantas altas o edificio completo.

- Terciario Recreativo (TR), en planta baja o edificio completo.

- Industrial Almacenaje (IA), en planta baja o edificio completo.

- Dotacional Comunicaciones (DC), garajes en planta baja o plantas bajo rasante

- Dotacional Zonas Verdes (DV).

- - D- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), pero admitiendo depósitos de gas.

d) Usos prohibidos:

- Industrial Productivo (IP)

- Industrial Agroalimentario (IAG)

### Condiciones estéticas y compositivas

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos:

- Los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.
- Plaquetas cerámica de colores brillantes como alicatados, gresite o similares, más propios de acabados interiores.
- Chapas metálicas o lacados de colores brillantes y disonantes y atípicas del paisaje urbano del núcleo urbano de Herencia.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinada (teja árabe o similar) o plana.

<b>Artículo 71. Ordenanzas ZOU T1 (OD).</b>
---

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU T1** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03).

### Condiciones de la edificabilidad.

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 7,60 m, con un máximo de dos plantas sobre rasante (B+I). No se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Se establece una altura máxima de dos plantas bajo rasante.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 250 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes y reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

No se establece su obligatoriedad.

Los cerramientos de parcela situados en la alineación establecida, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima de 3,00 m. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Según el artículo 31 de estas normas.

### **Condiciones de uso**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Terciario (T).

b) Usos pormenorizados:

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

c) Usos compatibles:

- Industrial Almacenaje (IA), en edificio completo.
- Dotacional Comunicaciones (DC), en edificio completo.
- Dotacional Zonas Verdes (DV).
- - D- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) pero incluyendo las estaciones de suministro de carburante y depósitos de gas.

d) Usos prohibidos:

- Industrial Productivo (IP)
- Industrial Agroalimentario (IAG)

### **Condiciones estéticas y compositivas**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinadas y/o planas.

<b>Artículo 72. Ordenanzas ZOU T2 (OD)</b>
--

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU T2** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03).

### **Condiciones de la edificabilidad.**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación en Manzana Cerrada (EMC).
- Edificación Aislada Adosada (EAA).
- Edificación Tipológica Específica (ETE).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 1,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 10,90 m, con un máximo de tres plantas sobre rasante (B+II). No se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Se establece como altura máxima bajo rasante una planta.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 120 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se permiten los retranqueos con respecto a la alineación oficial, sin que éste sea obligatorio.

Los cerramientos de parcela situados en la alineación establecida, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima de 3,00 m. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Según el artículo 31 de estas normas.

### **Condiciones de uso.**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Terciario (T).



b) Usos pormenorizados:

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

c) Usos compatibles:

- Residencial, en todas sus formas (R).
- Dotacional Comunicaciones (DC), en planta baja, plantas altas o edificio completo.
- Dotacional Zonas Verdes (DV).
- - D- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), pero admitiendo depósitos de gas.

d) Usos prohibidos:

- Industrial Productivo (IP).
- Industrial Agroalimentario (IAG).

### **Condiciones estéticas y compositivas**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinadas y/o planas.

**Artículo 73. Ordenanzas ZOU I1 (OD)**

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU I1** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03). Esta ZOU comprende todos los suelos destinados a un uso global industrial.

**Condiciones de la edificabilidad**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación Aislada Exenta (EAE).
- Edificación Aislada Adosada (EAA).

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

- Grado 1: La edificabilidad neta por parcela será 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Grado 2: La edificabilidad neta por parcela será 0,80 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Grado 3: La edificabilidad neta por parcela será 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 11,00 m, con un máximo de tres plantas sobre rasante (B+II). De manera justificada, por necesidades de la actividad específica a implantar, se podrá llegar a una altura máxima de 20 metros en el 25% de la superficie de parcela. En estos casos, el número de plantas será susceptible de aumentarse mediante Estudio de Detalle, sin sobrepasar la altura máxima en metros.

Altura máxima bajo rasante de una planta.

e) Parcela mínima:

- Grado 1: Las parcelas tendrán una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 15 m. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro 15 m.
- Grado 2: Las parcelas tendrán una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 50 m. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro 50 m.
- Grado 3: Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 250 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes y las reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

Los cerramientos de parcela situados en la alineación establecida, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima de 3,00 m. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

i) Retranqueos:

- Grado 1: Las edificaciones se adosarán a las medianeras laterales y tendrán un retranqueo obligatorio de 5 m. de la alineación exterior. En los casos que de forma justificada se opte por una solución aislada, el retranqueo mínimo de la edificación al resto de linderos será de 5 metros.
- Grado 2: Las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 10 m. de la alineación exterior de la parcela y 5 m. del resto de linderos, exceptuando las construcciones destinadas al control de acceso.
- Grado 3: Se permiten retranqueos respecto a la alineación oficial y respecto a linderos, sin que estos sean obligatorios.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Se cumplirá lo indicado en el artículo 37.

### **Condiciones de uso**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Industrial (I).

b) Usos pormenorizados:

- Industrial Almacenaje (IA)
- Industrial Productivo (IP)

c) Usos compatibles:

- Terciario Comercial (TC) en edificio completo.
- Terciario Oficinas (TO) en edificio completo.
- Terciario Recreativo (TR), en edificio completo.
- Dotacional Comunicaciones (DC) en edificio completo.
- Dotacional Zonas Verdes (DV).
- Dotacional Equipamientos (DE), en edificio completo.

d) Usos prohibidos:

- Residencial, en todas sus formas (R).
- Terciario (T), excepto los indicados en usos compatibles.
- Industrial agro-alimentario.

**Condiciones estéticas y compositivas.**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinadas y/o planas.

<b>Artículo 74. Ordenanzas ZOU I2 (OD).</b>
---

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU I2** (Industrial agro-alimentario) en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03).

**Condiciones de la edificabilidad**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación Aislada Exenta (EAE)

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 7,60 m, con un máximo de dos plantas sobre rasante (B+I). No se admite el aprovechamiento bajo cubierta. Se permite sobrepasar la altura máxima por elementos constructivos o instalaciones propias de la actividad.

Se admite una plana bajo rasante.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 250 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se establece un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros a todos los linderos.

Los cerramientos de parcela situados en la alineación establecida, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima de 3,00 m. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Se cumplirá lo indicado en el artículo 31 de estas normas.

### **Condiciones de uso**

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Industrial (I).

b) Usos pormenorizados:

- Industrial Agro – alimentario (IAg).

- Industrial Almacenaje (IA).

c) Usos compatibles:

- Dotacional Comunicaciones (DC).

- Dotacional Zonas Verdes (DV)

- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) pero admitiendo depósitos de agua y gas.

d) Usos prohibidos:

- Residencial, en todas sus formas (R)

- Terciario (T).

- Industrial Productivo (IP), excepto actividades agrícolas o ganaderas.

### **Condiciones estéticas y compositivas**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinadas y/o planas.

<b>Artículo75. Ordenanzas ZOU I3 (OD)</b>
---

Las presentes ordenanzas establecen las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en el ámbito delimitado como **ZOU I3** en los correspondientes planos de Ordenación Estructural (OE.03). Esta ZOU comprende el área de suelo denominada como “El Cigarral”.

### **Condiciones de la edificabilidad**

a) Tipologías edificatorias admitidas:

- Edificación Aislada Exenta (EAE)
- Edificación Tipológica Específica (ETE)

b) Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela:

La edificabilidad neta por parcela será 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Fondo edificable:

No se establece fondo edificable.

d) Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante):

Se establece una altura máxima de 7,60 m, con un máximo de dos plantas sobre rasante (B+I). No se admite el aprovechamiento bajo cubierta. Se permite sobrepasar la altura máxima por elementos constructivos o instalaciones propias de la actividad.

Se admite una plana bajo rasante.

e) Parcela mínima:

Se considera parcela mínima, aquella que tiene al menos una superficie de 120 m<sup>2</sup>.

f) Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

No se establece porcentaje máximo de ocupación.

h) Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes serán las reflejadas en los correspondientes planos de Ordenación Detallada (OD.02).

i) Retranqueos:

Se establece un retranqueo mínimo de tres (3,00) metros a todos los linderos.

Los cerramientos de parcela situados en la alineación establecida, deberán asegurar su estabilidad hacia la vía pública. El cerramiento tendrá una altura mínima de 2,00 m y una altura máxima de 3,00 m. Dispondrá de una parte inferior totalmente opaca, con una altura de 0,60 m y una parte superior realizada con elementos de cerrajería. Se admitirá el uso de elementos vegetales tras el cerramiento, siempre que no invadan la vía pública.

j) Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas:

Se cumplirá lo indicado en el artículo 31 de estas normas.

### Condiciones de uso

a) Uso mayoritario:

El uso global mayoritario es el Industrial (I).

b) Usos pormenorizados:

- Industrial Agro – alimentario (IAG), inocuo.

- Industrial Almacenaje (IA).
- Industrial Productivo (IP), inocuo.

c) Usos compatibles:

- Dotacional Comunicaciones (DC).
- Dotacional Zonas Verdes (DV)
- Dotacional Equipamientos (DE), en planta baja, plantas altas o edificio completo, a excepción del uso de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) pero admitiendo depósitos de agua y gas.

d) Usos prohibidos:

- Residencial, en todas sus formas (R)
- Terciario (T).

### **Condiciones estéticas y compositivas**

a) Fachadas:

Quedan expresamente prohibidos los acabados en bloque de hormigón visto, u otros de materiales cerámicos no preparados para exteriores como ladrillos huecos, rasillas y rasillones.

Las medianeras y paredes ciegas que queden al descubierto, ya sea provisional o definitivamente, se tratarán de forma similar a las fachadas.

b) Cuerpos volados:

Se admiten.

c) Cubiertas:

Inclinadas y/o planas.

<b>Artículo 76. Bienes y espacios protegidos.</b>
---

Su regulación se complementa con las correspondientes ordenanzas del Catálogo de este POM.



## **TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

**Artículo 77. Régimen del Suelo Urbanizable sin Desarrollar (OE).**

**77.1.** En tanto no se desarrollen los sectores de suelo urbanizable será de aplicación el régimen del suelo rústico de reserva. En este caso solamente se podrán autorizar las siguientes actuaciones:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales

b) Las obras provisionales, en las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho alguno a indemnización, en el momento que así lo requiera el Ayuntamiento. Este artículo sólo tendrá aplicación si aún no se han iniciado la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.

**77.2.** En esta situación quedan prohibidas las licencias de parcelación o segregación.

**Artículo 78. Régimen del Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora (OE).**

**78.1** De acuerdo con el Artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

*“La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:*

*a) La identificación definitiva del ámbito concreto de gestión que delimita la actuación; la precisión de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación; y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.*

*b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.*

*Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y al patrimonio público del suelo comprenden:*

*1) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*

*Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.*

*2) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector fijado, que corresponda de entre los siguientes:*

- En los sectores cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable establecidas por el planeamiento del mismo uso mayoritario global o pormenorizado, en caso de estar definido este último en el Plan de Ordenación Municipal: el 10%.

- En los sectores cuyo aprovechamiento sea superior o inferior a esta media el planeamiento les atribuirá el 10% anterior, incrementado o disminuido, según proceda, en proporción a la diferencia y hasta un máximo del 15% y un mínimo del 5%, respectivamente.

Esta cesión, cuando no pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

3) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

La entrega de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente a la diferencia entre el del sector y el tipo del área de reparto se realizará con carácter fiduciario a la Administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.

Este excedente de aprovechamiento sólo podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando los suelos afectados por el aprovechamiento deficitario no estuvieran adscritos expresa y concretamente al sector o ámbito de actuación correspondiente, determinándose su valoración análogamente al procedimiento establecido en el artículo 75 de esta Ley.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del porcentaje restante del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponda según la letra b) anterior y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el apartado 1.3 del número 1 del artículo 50.

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.”

## **78.2 Normas Generales de Actuación.**

Se establecen a continuación una serie de recomendaciones para las actuaciones en suelo urbanizable, encaminadas a la búsqueda de la sostenibilidad y eficiencia energética y de la integración paisajística en el entorno:

**78.2.1.** Las nuevas edificaciones mantendrán la topografía y vegetación naturales, salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros, excepto para la construcción de sótanos, donde se permiten excavaciones que den como resultado máximo edificaciones bajo rasante de 3,50 m medidos de suelo de piso a forjado superior.

**78.2.2.** Se adecuará la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas.

**78.2.3.** Respetarán al máximo el entorno natural utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados.

**78.2.4.** Se potenciará la arquitectura bioclimática mediante el establecimiento de sistemas de energía solar y de materiales de bajo consumo energético, reciclables y no tóxicos.

#### **Artículo 79. Condiciones Generales de Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbanizable (OE).**

**79.1.** Los sectores definidos en el presente P.O.M. mantienen las características definidas en el artículo 70 del TRLOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento.

**79.2.** La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece la TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento, si resultase necesario.

**79.3.** En todas las unidades presentes, dada la posibilidad recogida en las ordenanzas de aplicación de establecer usos diversos, se contabilizará el aprovechamiento en función de la edificabilidad, considerando los coeficientes de homogeneización establecidos en el plan.

**79.4.** Los plazos de ejecución de los presentes sectores de actuación se someterán a los previstas en la TRLOTAU, es decir, un año para el comienzo de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del PAU y cinco años para su finalización desde el inicio de las mismas, sin perjuicio de las prórrogas autorizadas por la Comisión Regional de Urbanismo.

**79.5.** Las superficies que se detallan en las fichas de cada sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberá mantener la densidad bruta establecida en las fichas, en el caso de modificación de la superficie del sector.

**79.6.** El aprovechamiento que se detalla en las fichas se entenderá como el máximo permitido, pudiendo ser menor en virtud de las exigencias de desarrollo específicas de cada sector, ajustándose a ese aprovechamiento las superficies cedidas en concepto de dotacional verde y dotacional equipamiento.

**79.7.** El trazado del viario que se encuentra reseñado en los planos de ordenación (OD.02) deberá respetarse en su totalidad, pudiéndose aumentar su anchura. Se podrá modificar su ubicación relativa dentro del sector a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora con la redacción del correspondiente Plan Parcial. La modificación del trazado del viario propuesto asegurará la perfecta

conexión con el entramado circundante. En cualquier caso, su alteración no supondrá modificación estructural. Se podrán proponer nuevos viales sin limitación alguna, respetando los parámetros de anchura mínima y características generales establecidos en el presente documento.

**79.8.** En aquellos casos en que se establezcan viales definidos entre dos sectores, el vial será ejecutado en su totalidad por el primer sector en desarrollarse y los propietarios del segundo pondrán el suelo afectado a disposición del Ayuntamiento, sin perjuicio de las compensaciones necesarias entre propietarios. El coste de urbanización se repercutirá proporcionalmente entre los ámbitos afectados.

**79.9.** Todos los sectores deberán prever y asumir en su presupuesto la ejecución de todas las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras y comunicaciones.

**79.10.** Se incluyen en el Documento 06, las fichas de gestión urbanística para cada uno de los sectores.

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

**Artículo 80. Régimen del Suelo Rústico (OE).**

**80.1.** En este tipo de suelo se podrán realizar los actos que establece el artículo 54 del TRLOTAU, debiéndose ajustar a las reglas que se definen en el artículo 55 del TRLOTAU.

**80.2.** Las actuaciones a realizar en este suelo deberán contar con los requisitos sustantivos y administrativos definidos en el artículo 63 del TRLOTAU.

**80.3** Estas normas son de carácter complementario al Reglamento de Suelo Rústico (D242/2004) atendiéndose a esta norma en los procedimientos administrativos correspondientes. En particular, los actos que requieren calificación urbanística son los definidos en el artículo 37 del Reglamento de suelo rústico.

**Artículo 81. Categorías de Suelo Rústico (OE).**

En función de lo no reglamentado en el presente Capítulo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) en especial en su Sección 2ª.

**81.1.** Dentro de este suelo y de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Reglamento del Suelo Rústico, se establecen las siguientes categorías de Suelo Rústico:

ORDENANZAS PRINCIPALES EN SUELO RÚSTICO:

**NORMA 1:** SUELO RÚSTICO DE RESERVA

**NORMA 2:** SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROT. ESTRUCTURAL (AGRÍCOLA)

**NORMA 3:** SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROT. NATURAL

**NORMA 4:** SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROT. NATURAL Y/O PAISAJÍSTICA Y DE ENTORNO

ORDENANZAS (SECTORIALES) COMPLEMENTARIAS EN SUELO RÚSTICO:

- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

A-I: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

A-II: DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL

C-I: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

C-II: PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

- SUELO RÚSTICO NO URBAN. DE PROT. DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

IE-I: CARRETERAS

IE-II: ELÉCTRICAS

IE-III: CANALES

IE-IV: FERROCARRILES

IE-V: OTROS EQUIPAMIENTOS

**81.2.** El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección o rústicos de reserva estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 del TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 del TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad. Y en el Título II del Reglamento de Suelo Rústico.

**81.3.** Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este P.O.M. lo establecido en la sección 2ª del Capítulo II del Título Cuarto del TRLOTAU, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico.

<b>Artículo 82. NORMA 1: Suelo Rústico de Reserva (OE).</b>
---

**82.1.** Usos, actividades y actos admisibles en Suelo Rústico de Reserva.

1) Usos adscritos al sector primario

- Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- Edificaciones adscritas al sector primario, siempre 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 actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
  - Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
  - 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) Usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones en general, requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluido 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.

### 4) Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

#### a) Usos industriales.

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

b) Usos terciarios.

- Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
- Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.
- Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Dotacionales de titularidad privada.

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidas la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluidas la generación, redes de transporte y distribución.
- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

5) Actividades asociadas a los anteriores usos

- División de fincas o la segregación de terrenos.
- Los vallados y cerramientos de parcelas.
- Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpinterías o cubierta o acabados exteriores.

**82.2.** Usos, actividades y actos prohibidos en Suelo Rústico de Reserva.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva quedan prohibidos los usos, actividades y actos no incluidos en el punto **82.1** del presente artículo, y en especial los siguientes:

- Uso residencial plurifamiliar.
- Las segregaciones de parcelas con fincas resultantes de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, definida en el artículo 89.
- Las parcelaciones urbanísticas garantizando la preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

**82.3.** Condiciones generales para la edificación en Suelo Rústico de Reserva y medidas de integración paisajística.

**82.3.1.** Las edificaciones o instalaciones que se levanten en suelo no urbanizable deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido, deberán:

- Mantener la topografía y vegetación naturales, salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.
- Garantizar la reversibilidad de las actuaciones. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán exigir garantías formales por cualquiera de los medios admisibles en derecho o imponer limitaciones específicas, cuando estimen que la ejecución de una obra o la realización de una actividad determinada pueden resultar especialmente dañinas para el entorno.
- Respetar al máximo el paisaje utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados. Cuando se deniegue una licencia por este motivo, se especificará claramente en la resolución cuales son los elementos que se consideran discordantes con el paisaje.

**82.3.2.** Las urbanizaciones asimismo deberán respetar el carácter rústico del entorno. En este sentido deberán:

- Mantener la topografía en la medida de lo posible. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.
- Respetar al máximo el paisaje utilizando, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados.
- Cumplirán con los mismos requisitos específicos de las normas de urbanización aplicables a los nuevos desarrollos de Unidades de Actuación y Sectores de Suelo Urbanizable.

**82.4.** Obras, construcciones e instalaciones vinculadas con el sector primario.

**82.4.1.** La superficie mínima de la finca será de una hectárea (1 Ha) en los siguientes supuestos:

- Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
- Otras construcciones diferentes de las enunciadas en los párrafos anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.

**82.4.2.** La superficie mínima de la finca será de hectárea y media (1,5 Ha) en los siguientes supuestos.

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

**82.4.3** La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% de la superficie total de la finca en todos los casos.

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

**82.4.5.** Se considerarán permitidas las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que no superen una altura máxima de 6 m., ni se dediquen a la transformación de productos agrícolas. Cuando se superen estos límites, podrá solicitarse la calificación urbanística de los terrenos de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU debiendo respetarse en este caso las prescripciones de carácter general para todo tipo de edificación señalados en el Reglamento de Suelo Rústico.

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

**82.4.7.** Para las explotaciones ganaderas en el término municipal, serán de obligado cumplimiento los reglamentos específicos de cada actividad, para la implantación de medidas correctoras. Como norma general, se establece que la distancia entre el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado por el POM y las explotaciones nuevas será, como mínimo, de 2.000 m. para las explotaciones porcinas y de 750 m. para el resto.

**82.5.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

**82.5.1.** Viviendas vinculadas a usos no residenciales.

- La superficie mínima de la finca, será la del uso al que se la vincula.
- Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regula por las especificaciones correspondientes a las viviendas familiares aisladas.
- Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.
- En cualquier caso, para que una vivienda pueda considerarse como uso secundario vinculado a otro principal, deberá justificarse la necesidad de su construcción en función de la distancia a núcleos urbanos, o de características intrínsecas de la actividad principal.
- Se exigirá que las viviendas se integren en un conjunto de edificaciones de carácter agrario, de forma que su superficie construida no supere el treinta por ciento (30%) de la del conjunto. Cuando se trate de instalaciones de ganadería intensiva este límite se fija en el diez por ciento (10%).
- La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en el TRLOTAU.

**82.5.2.** Viviendas unifamiliares de uso residencial no vinculadas a otros usos.

Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva allí donde no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

- La superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea (1 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.
- La altura máxima al alero será  $\leq 6,00$  m. equivalente a dos plantas sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbra o elemento equivalente.

**82.6.** Obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública.

- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, y según lo estipulado por su legislación específica.

**82.7.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso industrial.

**82.7.1.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras.

- La superficie mínima de la finca, será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas, y en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

**82.7.2.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades industriales y productivas.

- La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.
- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 6,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.7.3.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran de instalaciones o construcciones de carácter permanente.

- La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas (3 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 6,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.7.4.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con talleres de reparación de vehículos.

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 6,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.8.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso comercial.

**82.8.1.** Establecimientos comerciales en general.

- La superficie mínima de la finca será de dos hectáreas (2 Ha).

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 2% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 3,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 5,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.8.2.** Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea (1 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 3,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 5,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.9.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero.

**82.9.1.** Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (menos de 750 m<sup>2</sup> de superficie construida):

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea (1 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 7,5% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 6,00 m., en dos plantas sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.9.2.** Establecimientos hoteleros y hosteleros de mayor tamaño (más de 750 m<sup>2</sup> de superficie construida):

- La superficie mínima de la finca será de tres hectáreas (3 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 6,00 m., en dos plantas sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.9.3.** Establecimientos de turismo rural según Decreto D.43/1994 u otra legislación autonómica vigente:

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea (1 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 6,00 m., en dos plantas sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.9.4.** Establecimientos de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, según Decreto D.247/1991 u otra legislación autonómica vigente:

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha).

- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 2% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 3,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 5,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.10.** Obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos recreativos.

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 5% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 3,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 5,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.11.** Construcciones e instalaciones adscritas al uso dotacional de equipamientos de titularidad privada.

**82.11.1.** Subestaciones eléctricas transformadoras.

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha), para tensiones superiores a 132 KV.
- La superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por los elementos constitutivos de la subestación un retranqueo de doce metros respecto a todos los linderos, para tensiones inferiores a 132 KV.

**82.11.2.** Actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha).
- La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10% del total de la finca.
- La altura máxima medida al alero será de 6,00 m., en una planta sobre rasante natural de terreno, y de 8,50 m. a cumbre o elemento equivalente.

**82.11.3.** Resto de actividades no señaladas en los puntos anteriores.

- La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

**82.12** Procedimiento de actuación en Suelo No Urbanizable Rustico de Reserva.

La instalación de actividades industriales, terciarias y dotacionales, en suelo no urbanizable rustico de reserva, podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU y en el artº 37.1 del Reglamento de Suelo Rústico.



**Artículo 83. NORMA 2: Suelo Rústico No Urbanizable de Prot. Estructural (Agrícola) (OE)**

**83.1.** Se recogen en esta norma reguladora suelos agrícolas detectados, con huerta tradicional.

**83.2.** Se equipara esta norma a la la norma reguladora de este uso a la del suelo rústico de reserva (NORMA 1), con las siguientes salvedades:

- Se deberán integrar aquellos elementos como norias y pozos de las huertas pre-existentes, así como en lo posible y como parte integrante del proyecto, manteniendo su uso o adaptándolo como zonas ajardinadas.
- Para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha) para las actividades relacionadas en el punto 82.4.1 y de dos hectáreas (2 Ha) para las actividades relacionadas en el punto 82.4.2.
- Para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar, la superficie mínima de la finca será de dos hectáreas y media (2,5 Ha).

**Artículo 84. NORMA 3: Suelo Rústico No Urbanizable de Prot. Natural (OE).**

**84.1.** Se incluyen en este tipo de suelo, que merecen una protección especial por contener hábitats como son:

-- Hábitats de protección especial según la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza:

Encinares/ Quejigares.  
Comunidades rupícolas.

- Hábitats de interés especial según la Directiva 92/43/CE:

Brezales y Matorrales de zona templada (4020 - 4030).  
Matorrales esclerófilos arborescentes mediterráneos (5210).  
Pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica (8220).  
Bosques mediterráneos caducifolios (92D0).  
Bosques esclerófilos mediterráneos (9330 – 9340).

- Elementos geomorfológicos:

Paleodunas.  
Pedrizas.  
Escarpes.

**84.2.** Como norma general, en este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con el medio natural:

- Sector primario.

- Terciario de uso turístico orientado a actividades rurales, de titularidad pública.
- Infraestructuras de titularidad pública.
- Dotacional público.

**84.3.** Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional / infraestructuras privados.

**84.4.** Las condiciones de actuación en los usos permitidos, serán los que se correspondan con los mismos usos que en Suelo Rústico de Reserva, con las siguientes salvedades:

- Para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha) para las actividades relacionadas en el punto 82.4.1; y de dos hectáreas (2 Ha) para las actividades relacionadas en el punto 82.4.2.

<p><b>Artículo 85. NORMA 4: Suelo Rústico No Urbanizable de Prot. Natural y/o de Paisajística y de Entorno (OE).</b></p>
--

**85.1.** Se incluyen en este tipo de suelo, que merecen una protección especial por contener hábitats de interés especial conforme a valores naturales o de entorno:

- LIC y ZEPA “Montes de Toledo”.
- Áreas Críticas para el lince ibérico, águila imperial ibérica y águila perdicera.
- Montes de Utilidad Pública: TO-3003 Sierra de Madrideojos.
- Sierra de los Molinos y Sierrecilla de la Horca, hasta el límite con suelo urbano o urbanizable.

**85.2.** Como norma general, en este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con el medio natural y la protección de entorno.

- Sector primario.
- Infraestructuras públicas.
- Dotacional público.

Se prohíben expresamente el resto de los usos.

**85.3.** Los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del TRLOTAU. Los cerramientos y cercados deberán estar realizados de acuerdo con las condiciones cinegéticas de la zona de manera que permitan el paso y nidificación de las especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquellos que por sus características no sean bien visibles para las aves en su vuelo.

**85.4.** Las condiciones de actuación en los usos permitidos, serán los que se correspondan con los mismos usos que en Suelo Rústico de Reserva, con las siguientes salvedades:

- Para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario, la superficie mínima de la finca será de una hectárea y media (1,5 Ha) para las actividades relacionadas en el punto 82.4.1 y de dos hectáreas (2 Ha) para las actividades relacionadas en el punto 82.4.2.

**85.4.** En este tipo de suelo queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios. De igual forma queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales. Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.

#### **Artículo 86. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental (OE)**

##### **86.1. Dominio Público Hidráulico (A-I)**

**86.1.1.** De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente cuando se vaya a actuar sobre los terrenos que lindan con cauces o captaciones subterráneas recogidas en este POM, se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica.

El ancho de la banda de protección del cauce se fija en toda su extensión longitudinal, en una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de ancho. En captaciones subterráneas se abarca un perímetro de 100 m. En estas zonas, el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen, quedarán condicionadas por la afección de cauce público.

**86.1.2.** En Zonas de protección del Dominio Público Hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se cumplirá lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

**86.1.3.** En cauces y zonas de captación se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con la cercanía a un cauce fluvial:

- Sector primario.
- Forestal y cinegético.
- Infraestructuras de titularidad pública o privada, que no alberguen personas permanente o temporalmente.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Residencial. En el caso de edificaciones existentes solo se permitirán las acciones encaminadas a su mantenimiento, nunca a su ampliación o reconstrucción.
- Industrial.
- Terciario en general, comercial, hotelero y hostelero, recreativo, y de equipamientos de titularidad privada.
- Áreas de servicio y estaciones de suministro de carburante.
- Instalaciones de almacenamiento y/o tratamiento de residuos.
- Instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, etc., y todas aquellas que requieran la aplicación de purines, estiércoles y fertilizantes.

**86.1.4.** Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, se establecen las siguientes limitaciones de uso en las zonas inundables:

- Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

**86.1.5.** Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, en las zonas de flujo preferente no se permitirá la instalación de nuevas:

- Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en

particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
- Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
- Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.
- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
- Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
- Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.
- Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes.

**86.1.6.** Con carácter general se deberán tener presentes las siguientes determinaciones:

- Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica, según establece el artículo 9 del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, sin que se ocupe zona de dominio público hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- En todo caso se deberán respetar en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de ancho que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento de dicha Ley.
- Los vertidos de las aguas residuales deberán contar con la autorización de la citada Confederación, con carácter previo a la aprobación del proyecto. Para el caso concreto de industrias, las autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del citado Reglamento.
- Las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales deberán situarse fuera de la zona inundable de los cauces.
- Las captaciones de agua, sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la citada Confederación.
- Se considerarán protegidas las zonas arbóreas de la ribera de los ríos. Su tala quedará terminantemente prohibida salvo informe pertinente de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

## **86.2. Dominio Público Pecuario (A-II)**

**86.2.1.** Se considera clasificado como suelo rústico de protección ambiental la superficie ocupada por las vías pecuarias definidas en la documentación gráfica adjunta, a largo de su longitud, y con el ancho especificado a continuación, así como sus zonas de afección:

VIAS PECUARIAS			
NOMBRE		Ancho Legal	Zona de Protección
1	Cañada real Soriana	75,22 m.	5 m. a cada lado
2	Cañada Real	75,22 m.	5 m. a cada lado
3	Cordel Camino de Carretas	37,61 m.	5 m. a cada lado
4	Cordel del Atajalzo ó Camino de Manzanares	37,61 m.	5 m. a cada lado
5	Cordel de Quintanar	37,61 m.	5 m. a cada lado
6	Cordel Camino Viejo de Alcázar ó de las Carretas	37,61 m.	5 m. a cada lado
7	Colada Abrevadero de Canto Blanco	10,00 m.	5 m. a cada lado
8	Rio Cigüela Norte	85,40 m.	5 m. a cada lado
9	Rio Cigüela Sur	75,22 m.	5 m. a cada lado

**86.2.2.** Esta clase de suelo se registrará por las determinaciones establecidas en la ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

**86.2.3.** Como norma general, en este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con la cercanía a un cauce fluvial:

- Sector primario ganadero.

Se prohíben expresamente el resto de usos.

#### **Artículo 87. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (OE)**

**87.1.** Se clasificarán como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural las áreas recogidas en la Carta Arqueológica y asumidas por el Catalogo de este POM. Estos suelos destacan por su valor cultural, singularmente arqueológico, con respecto al resto. Se establecen dos categorías:

- Categoría 1: Prevención.
- Categoría 2: Protección.

Según la categoría, se atenderá a las prescripciones de la Consejería de Cultura, pues en ambos casos es preceptivo solicitar informe.

**87.2.** Se permiten los siguientes usos:

- Uso agrícola y sector primario, en general. No obstante, no se permiten trabajos de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros.

**87.3.** Se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial. En el caso de edificaciones existentes se permitirán exclusivamente las acciones encaminadas a su mantenimiento, nunca a su ampliación o reconstrucción.
- Uso industrial.
- Uso terciario.

**87.4.** Se prohíbe la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

**87.5.** Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del Suelo Rústico y en lo dispuesto en el Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico en lo que se refiere a dicha disposición sexta.

**87.6.** Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico, el Real Decreto 111/1986 de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 y la Ley 4/1990 Regulación del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, modificado por su artículo 21 por la Ley 9/07 que modifica la Ley 4/1990.

<b>Artículo 88. Suelo Rústico No Urb. de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (OE).</b>
---

**88.1. Carreteras (IE-I).**

**88.1.1** Se incluyen en esta categoría los suelos rústicos ocupados por la franja de dominio público así como la zona de servidumbre de los viales.

**88.1.2.** El señalamiento y cuantificación de las afecciones generadas por la presencia de la carretera atenderá a lo recogido en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla – La Mancha.

**88.1.3.** En toda la zona clasificada como de protección de infraestructuras de la carretera se permitirán sólo los usos dispuestos en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla – La Mancha, en función de la afección dominante (dominio público y servidumbre), para las de carácter autonómico y la Ley estatal 25/1988, de 28 de julio, de Carreteras. Estas serán, según las distintas zonas de protección:

- a) Dominio público: Obras y actividades directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía, así como obras imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general.
- b) Servidumbre: Obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial.
- c) Protección: Deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 9/1990 o su concordante de la Ley estatal 25/1988.
- d) En todo caso, los usos, construcciones e instalaciones permitidos en la normativa urbanística requieren que se cumpla con la normativa sectorial afectada.
- e) Además, se tendrá en cuenta los efectos derivados de la línea límite de edificación establecida en la normativa.

**88.2. Eléctricas (IE-II).**

**88.2.1.** Se prohíbe el arbolado y todo tipo de construcción en las proximidades y bajo las líneas de alta tensión en la distancia que regula el Reglamento de Alta Tensión de 28/11/68 en las siguientes condiciones:



a) Edificaciones y construcciones:

- En puntos accesibles a las personas, la distancia mínima será de  $3,3 + V/100$ , y nunca inferior a 5m, siendo V el voltaje de la línea medido en MVoltios.

- En puntos no accesibles a las personas, la distancia mínima será de  $3,3 + V/150$ , y nunca inferior a 4m, siendo V el voltaje de la línea medido en MVoltios.

b) Arbolado: la distancia mínima será superior a  $1,50 + V/100$  metros igual o mayor a dos (2) metros, siendo V el voltaje de la línea eléctrica medido en MVoltios.

### **88.3. Canales (IE-III)**

**88.3.1.** Se incluyen en esta categoría los suelos rústicos ocupados por las infraestructuras relacionadas con la captación, el tratamiento y el transporte de aguas, así como las relacionadas con su evacuación y su depuración.

**88.3.2.** Las afecciones de estos elementos, así como las actuaciones permitidas, se regulan en las respectivas normativas sectoriales de aplicación.

### **88.4. Ferrocarriles (IE-IV)**

**88.4.1.** El término Municipal de Herencia, tan solo se ve afectado por línea ferroviaria, en un pequeño tramo en el extremo Norte del Municipio, y correspondiente al nuevo trazado de la línea de Alta Velocidad proyectada actualmente en proyecto.

**88.4.2.** Será de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que es la normativa vigente en la regulación de las infraestructuras ferroviarias y que se encuentra desarrollada en el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado mediante el Real Decreto 2387/2004. En dicha normativa (art. 7 de la Ley y el art. 17 del Reglamento) se especifica que los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, deben ser calificados como Sistema General Ferroviario por los correspondientes planes generales de ordenación urbanística. En el Plan de Ordenación Municipal se incluye esta delimitación, tanto en los documentos gráficos como en la redacción del texto.

**88.4.3.** Igualmente, se debe dar cumplimiento a las observaciones recogidas en el informe de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de 26 de noviembre de 2012.

### **88.5. Otros Equipamientos e Infraestructuras (IE-V).**

**88.5.1.** Las afecciones de estos elementos, así como las actuaciones permitidas, se regulan en las respectivas normativas sectoriales de aplicación. En el caso del cementerio, por el Decreto 175/2005, de 25 de octubre de 2005, de modificación del Decreto 72/1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria.

**Artículo 89. Características y Condiciones de la Unidad Mínima de Cultivo (OE).**

**89.1.** Según la Orden de 27 de mayo de 1958, por la que se fija la superficie de las unidades mínimas de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas, se fija ésta, para el término municipal de Herencia, en tres hectáreas para secano y veinticinco áreas para regadío.

**Artículo 90. Condiciones que Regulan la Aparición de Nuevos Núcleos de Población (OE).**

**90.1.** Se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, en función de las categorías en las que se divide el suelo rústico y de los parámetros de ordenación contenidos en las Ordenanzas Municipales de este POM.

**90.2.** Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de un núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo en supuestos de ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

**90.3.** No se considerarán en principio como núcleos de población los conjuntos tradicionales de edificaciones ligados a explotaciones agrarias extensivas, mientras se mantengan dentro de la finca que justifica su existencia y no se produzcan segregaciones. Las condiciones de edificación en estos conjuntos se regulan en estas ordenanzas.

**90.4.** A efectos de dar cumplimiento al apartado 1.2º f) e) del artículo 54 del TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admitirá la construcción de viviendas familiares aisladas, o edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, sin previa transformación del régimen jurídico del suelo, cuando se incumplan las determinaciones de estas normas para el suelo rústico.

**90.7.** Al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población se establecen las siguientes condiciones:

- Se prohíben las parcelaciones en suelo rústico en las que alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a la Superficie Mínima de Cultivo de una (1,00) hectárea, salvo que se inscriba en el registro de la propiedad la imposibilidad de destinar los lotes que incumplan este mínimo a usos distintos del agrícola, que se vinculen a la ejecución, entretenimiento o servicio de obras públicas, o que se añadan a predios colindantes.
- Se prohíbe la parcelación de tres o más parcelas colindantes de tamaño inferior a una (1,00) hectárea.
- Se prohíbe la apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o más parcelas.
- Se prohíbe la concentración de tres o más edificaciones que no pueda justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones vinculadas al sector primario en un círculo de ciento cincuenta (150) metros de radio.

**Artículo 91. Condiciones que Deben Reunir las Actuaciones Urbanizadoras que Resulten Viables en Suelo Rústico de Reserva (OD).**

**91.1.** Existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado, una actuación urbanizadora en Suelo Rústico de Reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las circunstancias definidas en el artículo 13 del Reglamento de Suelo rústico.

**91.2.** Cuando en base a lo establecido en el párrafo anterior, resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico. Todo ello según lo dispuesto en el artículo 54.2 del TRLOTAU.

## **TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN.**

**Artículo 92. Proyectos de Urbanización (OD)**

**92.1.** Son los definidos en el artículo 111 del TRLOTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente P.O.M. o de los planes que lo desarrollen.

**92.2.** Como norma general, las obras de urbanización en suelo urbano consolidado, cuando no se encuentren definidas unidades de actuación y se encuentren en zonas de aplicación directa de las ordenanzas, y nunca en los polígonos exteriores del casco urbano, las realizará el Ayuntamiento, aportando los propietarios el suelo de cesión.

**92.3.** En el caso de no facilitar al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de las obras de urbanización, aquél podrá proceder a la obtención del mismo a través de la oportuna expropiación, o con los mecanismos de gestión establecidos en el TRLOTAU.

**92.4.** Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el P.O.M. y en los sectores exteriores del casco urbano, deberán realizarse por los propietarios directamente a través del procedimiento establecido en la TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del P.O.M.

**92.5.** En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo, u otras determinaciones propias de planeamiento de rango jerárquico superior. Tampoco podrá modificar las previsiones del presente P.O.M., ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

**Artículo 93. Coste de las Obras de Urbanización (OD).**

**93.1.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 del TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales adscritos a las diferentes áreas de reparto serán costeados en la forma y proporción establecidos en el artículo 12 de las presentes Normas Urbanísticas.

Los gastos a considerar en la urbanización de una unidad de actuación serán los siguientes:

- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualesquiera otras que estuvieran previstas por el planeamiento.

- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.
- i) En aquellos casos en que se establezcan viales definidos entre dos ámbitos de actuación, el vial será ejecutado en su totalidad por el primer sector en desarrollarse y los propietarios del segundo pondrán el suelo afectado a disposición del Ayuntamiento, sin perjuicio de las compensaciones necesarias entre propietarios. El coste de urbanización se repercutirá proporcionalmente entre los ámbitos afectados.

**93.2.** El reparto de los costes entre los propietarios de una unidad se realizará conforme se establezca en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el terreno objeto de actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 del TRLOTAU y concordantes, y en especial conforme el artículo 118 que establece las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

<b>Artículo 94. Contenido Mínimo y Tramitación de los Proyectos de Urbanización (OD).</b>
---

**94.1.** El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para una zona, polígono o unidad de actuación, en cumplimiento del presente P.O.M. o de uno de los planes que lo desarrollan. Contendrá como mínimo los aspectos definidos en el apartado anterior y que son los siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable y riego.
- Red de hidrantes.
- Red de alcantarillado y recogida de aguas pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Jardinería, plantaciones, mobiliario urbano y señalización.
- Conexión de las nuevas redes con las ya existentes, aunque sean externas a la zona de actuación.
- Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

**94.2.** La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 111 del TRLOTAU. En el caso de ser de iniciativa particular se deberán prestar las garantías que marca la citada ley.

**94.3.** La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 del TRLOTAU, y en ausencia de otra reglamentación, por los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de este punto. Los Proyectos deberán estar suscritos por técnicos competentes, firmados y visados por el correspondiente Colegio Oficial. Las obras deberán ejecutarse bajo dirección de técnico competente, y deberán cumplir el Real Decreto 1627/1997 de Seguridad y Salud.

**94.4.** Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad, debiendo cumplir expresamente la legislación actual en materia de Accesibilidad.

<b>Artículo 95. Condiciones Generales de la Ejecución y de la Recepción de las Obras de Urbanización. (OD)</b>
--

**95.1** Durante la ejecución de las obras y hasta el momento de la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, en caso de que proceda, el promotor será el responsable de la conservación y mantenimiento de la obra, garantizando el mantenimiento de la jardinería y el riego para evitar la pérdida de alguna especie vegetal, y costeando todos los gastos derivados de tal responsabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable.

Cuando solicitada la recepción, se hayan observado deficiencias de las obras de urbanización, los Servicios Municipales competentes en la materia inspeccionarán las obras ejecutadas y requerirán, en su caso, la reparación de las deficiencias observadas. El titular deberá comunicar por escrito la subsanación de las deficiencias notificadas. Mientras no se tenga por producida esta última, no procederá la recepción definitiva y no producirá los efectos que le son propios.

Las obras de urbanización deberán de estar valladas, en cuanto constituyan recintos independientes y cerrados al tránsito, que serán entregadas a la Administración con el acta de recepción de las mismas. Para el caso de parcelas que constituyen cesiones obligatorias que no sean espacios libres ni viarios, deberá de estar explanadas, limpias y valladas con un acceso suficiente para vehículos cuya llave será entregada con la recepción de las obras, además se tendrán en cuenta las condiciones

de señalización provisional establecidas en las presente Ordenanzas para las obras de urbanización que serán retiradas una vez se produzca la recepción. El vallado a que se ha hecho referencia, en todo caso, será anclado, fijo y estable.

**95.2** La recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previo los informes de los Servicios Municipales competentes en la materia. El plazo para solicitar la recepción será de tres meses desde la terminación y entrega de las obras ejecutadas a los mencionados responsables.

El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones.

El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Si el órgano actuante no resuelve expresamente sobre la solicitud de la recepción de las obras en el plazo de tres meses, se entenderá estimada la petición y el solicitante podrá actuar de acuerdo con lo que se dispone en la normativa sobre silencio administrativo, en virtud del artículo 230 del Reglamento de Gestión y Ejecución, siempre y cuando cumpla con la legislación y el planeamiento de aplicación.

La notificación por parte del Ayuntamiento de las deficiencias observadas, en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el plazo que se señale, paraliza el cómputo de los tres meses.

Una vez formalizada el Acta de Recepción de las Obras se inicia el plazo de garantía, que será de un año, sin perjuicio de las responsabilidades que la legislación general establece respecto a los vicios de la construcción en las obras, sin que tal período de garantía requiera depósito de caución o fianza alguna. A partir de ese momento y durante el período de garantía el promotor deberá subsanar cualquier incidencia que se produzca, derivada de la mala ejecución de las obras, previo requerimiento expreso formulado al respecto y fehacientemente acreditado.

<b>Artículo 96. Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red Viaria (OD)</b>
---

**96.1.** Se seguirán los criterios de diseño establecidos en la documentación gráfica del plan. En varios diferentes a los señalados, se cumplirán en todo caso las siguientes dimensiones mínimas:

- Sendas o aceras para peatones: 1,80 m
- Calles peatonales: 6,00 m
- Calles de un sentido: 10,00 m
- Calles de doble sentido: 12,00 m

**96.2.** No se permite ninguna calle sin salida a no ser que se establezca un fondo de saco con una calzada de doce metros de ancho.



**96.3.** La calzada estará constituida por un firme rígido o flexible compuesto cuya composición se justificará de manera conveniente en la memoria de proyecto. Estará limitada por bordillos y, cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

**96.4.** Las aceras estarán constituidas, al menos, por:

- Base de hormigón sobre zahorras compactadas de 30 cm. de espesor mínimo, con dosificación por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.

- Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de "cuatro pastillas" habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

Se deberá variar la textura y color del pavimento en determinadas zonas como las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos y en diversos lugares que sirvan para detectar pasos de peatones, tal y como indica el Anexo 1 de Código de Accesibilidad.

Estarán limitadas por bordillos elevados sobre la calzada, para la separación de ésta.

**96.5.** Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 Kg/cm<sup>2</sup> cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por m<sup>3</sup> no inferior a 200 Kg. de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm<sup>3</sup>, y se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas por m<sup>3</sup> no inferiores a 400 y 600 Kg. de cemento.

**96.6.** Las conducciones urbanas discurrirán, en la medida de lo posible, bajo la acera. Cuando sea necesario que discurran por la calzada se situarán junto al bordillo y con las protecciones oportunas que mitiguen el impacto del tráfico. En ningún caso se instalarán conducciones en el mismo plano vertical. Las separaciones mínimas serán las siguientes:

SERVICIO	Separación horizontal (cm)	Separación vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad (media o alta tensión)	30	30
Electricidad (baja tensión)	20	20
Telefonía	30	30

Asimismo, se recomienda una separación mínima de un metro (1,00) desde la alineación de las parcelas edificables y de quince (15) centímetros desde el bordillo. Cuando el cruce se realice con posterioridad al pavimento el corte de la zanja en éste será vertical, realizándose la reposición del mismo con los medios necesarios para dejarlo en las condiciones resistentes previas a la apertura de la zanja.

**96.7.** Se colocarán alcorques, en la medida de lo posible, (de 1 m de lado, si existe la posibilidad) para la plantación de arbolado con una distancia máxima de entre alcorques de 8 metros.

**96.8.** Las señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, cumplirán las siguientes condiciones:

- Se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de ciento ochenta (180) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. Siempre que haya más de una señal, se procurará el agrupamiento de ellas en un único soporte.
- Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos veinte (220) centímetros.
- En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Para seguridad de los invidentes tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales.
- Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.
- Las señales verticales deberán cumplir las recomendaciones sobre placas reflectantes del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras (1.984).

<b>Artículo 97. Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Abastecimiento de Agua (OD).</b>
---

**97.1.** La red de abastecimiento de agua se organiza fundamentalmente en red mallada formando anillos cerrados que siguen el viario que rodea a la edificación residencial.

**97.2.** La red de abastecimiento de agua se dispondrá siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

**97.3.** Las condiciones técnicas de la red serán las que determine el Ayuntamiento, o en su caso por la empresa concesionaria del servicio.

**97.4.** Las tomas domiciliarias se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento o compañía concesionaria.

**97.5.** Las condiciones que deben tener las nuevas urbanizaciones serán, al menos, las que figuran a continuación:

- La dotación de agua potable para uso doméstico será de 175 litros/hab.
- Deberá existir una red de riego acorde con las características de los espacios ajardinados.
- Deberá existir una red de hidrantes adecuada según la normativa vigente.

**Artículo 98. Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Saneamiento y Depuración (OD).**

**98.1.** Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general.

**98.2.** Las condiciones técnicas de la red serán las que determine el Ayuntamiento, o en su caso por la empresa concesionaria del servicio.

**98.3.** Las cámaras de descarga se construirán en las cabezas de los diferentes ramales, adosadas a un pozo de registro, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) cm de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

**98.4.** Los pozos de registro se construirán a distancias mínimas de cincuenta (50) metros y en todos los cambios de pendiente o dirección, así como en los puntos de confluencia de dos o más ramales, con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de veinte (20) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie bruñidos interiormente con mortero de cemento o prefabricados de hormigón.
- Tapa de fundición que será del tipo reforzado en calzada y normal en aceras.
- Diámetro interior de un metro.

**98.5.** Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

- Solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo macizo bruñidos interiormente con mortero de cemento.
- Rejilla de fundición.

**98.6.** Las acometidas generales de las parcelas, se harán a pozo de registro preferentemente, si se realiza en un punto donde no lo hay, se tendrá que construir una acometida especial directamente al tubo existente.

**98.7.** Las canalizaciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria. No se admitirá el uso de fosas sépticas en el suelo clasificado como urbano.

**Artículo 99. Condiciones Diseño y Ejecución de Red de Suministro de Energía Eléctrica (OD).**

**99.1.** Se deberá prever en el Proyecto de Urbanización, en su caso, las redes de media y de baja tensión necesarias para abastecer a la totalidad de los terrenos necesarios.

**99.2.** Por el término municipal discurren diversas líneas de tendido eléctrico. En el caso de que atravesaran algún sector urbanizable deberán ser desviadas o soterradas, en la medida de lo posible. En cualquier caso, cumplirán con la legislación vigente al respecto.

**99.3.** El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas. En el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias los siguientes coeficientes de los cuadros siguientes, dependiendo de ser para zonas residenciales o zonas industriales.

**99.4.** Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán, en cualquier actuación, totalmente subterráneas. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que lo acuerde en tal sentido el Ayuntamiento Pleno.

**99.5.** Los cables se instalarán directamente enterrados en zanjas, observándose estas normas:

- Se ubicará en terrenos de uso común.

- El cruce de calzada deberá ser perpendicular a los ejes y protegidas con tubo de fibrocemento de diámetro igual a dieciséis (16) veces el de los cables, con un mínimo de diez (10) centímetros.

- Los cables irán formando agrupación, tendidos sobre una capa de arena lavada de veinte (20) centímetros de espesor cubierta con otra capa, también de arena lavada de quince (15) centímetros de espesor, encima se rellenará la zanja con tierra de la propia excavación, si reúne las debidas condiciones y sino de aportación, compactándose manualmente los primeros 20 centímetros y por medio de compactado después.

**99.6.** Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la Compañía suministradora. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos y se ubicarán en parcelas independientes. Bajo ningún concepto podrán ocupar la vía pública.

**99.7.** El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico vigente previendo las cargas mínimas y el grado de electrificación de las viviendas.

**99.8.** Las redes de distribución de energía eléctrica se ejecutarán en cualquier actuación, totalmente subterráneas. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada o en zonas públicas en el caso de inexistencia de locales adecuados o terrenos, siempre que así lo acuerde el Ayuntamiento.

**Artículo 100. Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Alumbrado Público (OD).**

**100.1.** Las instalaciones de alumbrado público, deberán cumplir la normativa legal vigente, que incluye:

- Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado 842/2002 de 2 de agosto de 2002 y sus instrucciones complementarias.

- Normas de la Compañía suministradora de electricidad.

- Normas UNE.

- Recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación C.I.E.

**100.2.** En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente.

En el resto del suelo urbano se deberá justificar el tipo y modelo de luminaria a emplear de acuerdo con el nivel de iluminación, ancho de calle y situación de la vía pública.

**100.3.** Las luminarias cumplirán la normativa vigente y llevarán grabados las siguientes indicaciones: marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

**100.4.** La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros, de seis o siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho, y será de nueve (9,00) metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.

**100.5.** La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente. Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre y nunca serán inferiores a seis (6) mm<sup>2</sup> de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

**100.6.** Se preverá el número de Centros de Mando que se consideren necesarios, de forma que el costo de los mismos y de los circuitos eléctricos de alimentación de los puntos de luz, considerando las secciones de los conductores, sea mínimo. El número de salidas por Centro de Mando será idéntico al de circuitos que se alimentan del mismo, previniendo doble circuito de alimentación de los puntos de luz, con el fin de permitir el apagado aproximadamente del cincuenta por ciento (50%) de los puntos de luz de la instalación del alumbrado público a media noche.

Los criterios a utilizar en el apagado de los puntos de luz deberán tener en cuenta la conservación del encendido total en los cruces importantes y en las embocaduras de los viales de acceso, evitando apagar dos puntos de luz consecutivos.

**100.7.** Los niveles de iluminación deberán cumplir los siguientes mínimos:

CATEGORIA	LUMINANCIA (CD/M <sup>2</sup> )	LUMINANCIA (LUX)
PEATONAL	0,50	10
TRAFICO-PEATONAL	1,00	20
TRAFICO-RAPIDO	2,00	30

**Artículo 101. Condiciones de Diseño y Ejecución de la Red de Telefonía (OD).**

**101.1.** Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los eléctricos de Alta Tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se realice la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de ciento cincuenta (150) metros entre arquetas.

Las canalizaciones tendrán un diámetro interior de once (11) centímetros y la separación entre los conductores será de tres (3) centímetros exteriormente. Los conductos irán recubiertos con hormigón, formando un prisma continuo. Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las normas de las empresas suministradoras del servicio.

**101.2.** Las cámaras de registro, armarios y arquetas se ajustarán a los requerimientos de las empresas suministradoras.

**Artículo 102. Condiciones de Diseño y Ejecución de las Obras de Acondicionamiento, Ajardinamiento y Plantación en la Red Viaria (OD).**

**102.1.** En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies autóctonas que aseguren un bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado. En este sentido, se potenciarán las especies de hoja caduca, que permiten el paso de la radiación solar en invierno mientras que sombrean en verano. Se evitarán en la medida de lo posible las grandes plantaciones de césped, así como los abonos químicos, apostando por los de liberación lenta y se favorecerá la poda en abierto. Se evitará el riego de los jardines y zonas verdes con agua potable y se empleará aguas reutilizadas (bien aguas residuales depuradas, bien aguas pluviales recogidas en la red separativa).

**102.2.** Dentro del desarrollo de los sectores y unidades colindantes con áreas de suelo rústico definidos en el presente documento, se intentará, en la medida de lo posible, la búsqueda de una transición entre el suelo agrario y el urbanizable mediante la plantación de vegetación autóctona, que permita una integración paisajística.

**Artículo 103. Conservación de las Obras de Urbanización (OD).**

De acuerdo con el art. 135 del TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico, residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar

carácter. En estos casos, se podrán constituir Entidades Urbanísticas de Conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber previsto en el párrafo anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras.

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



**Artículo 104. Tipos de Obras y Actividades Sujetos a Licencia Urbanística (OD).**

**104.1.** Estarán sujetos a licencia municipal los actos de construcción, edificación y usos del suelo descritos en el artículo 165 del TRLOTAU, modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha Ley 1/2013. A efectos enunciativos, y no limitativos, estarán sujetos a la preceptiva licencia urbanística, independiente de otras autorizaciones que correspondan, los siguientes:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de divisiones de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.

e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.

**104.2.** Cuando la edificación de un inmueble se destine a una actividad determinada, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de actividad, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

**104.3.** Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 del TRLOTAU, modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013), sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

<b>Artículo 105. Procedimiento de Concesión de Licencias (OD).</b>
--

**105.1.** Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde o Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor, bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento, en el Registro General, o utilizando alguna de las alternativas a que se refiere el artículo 38 de la Ley de Procedimiento Común, los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada, timbrada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

**105.2.** Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

- Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

- Memoria Descriptiva de las actividades sujetas a licencia o Proyecto Técnico correspondiente.

- Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes, cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

**105.3.** Según el apartado 4 del artículo 166 del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010), modificado por la Ley de Medidas para la Dinamización y Flexibilización de la Actividad Comercial y Urbanística en Castilla-La Mancha (Ley 1/2013, de 21-03-2013), el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo por razones de seguridad jurídica en el sector inmobiliario en los casos de las actuaciones relativas a los movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, así como las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, y la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en las que la solicitud se entenderá desestimada, dado que las referidas actuaciones requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva según la legislación de ordenación territorial y urbanística.

**105.4.** En el caso de obligatoriedad de proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución en todo caso redactado por técnico competente, firmado y visado por el correspondiente Colegio Oficial. En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

**105.5.** En los edificios inventariados e incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos que acompaña al presente documento, se deberá remitir por el Ayuntamiento la solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para el informe previo y preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y de los situados en su entorno se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma, a la Delegación de la citada Consejería para el informe preceptivo de la Comisión. Tal aspecto también será de aplicación a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano correspondiente.

**105.6.** Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y, en su caso, de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

**105.7.** Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 del TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

- Informe jurídico.

- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

**105.8.** Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 del TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

- Comunicación a las administraciones afectadas para que emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

- Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

- Informe jurídico.

- Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

- Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

#### **Artículo 106. Vigencia de las Licencias (OD)**

**106.1.** Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a seis meses, ni acumuladamente más del 50% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

**106.2.** El plazo de finalización de las obras será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince (15) meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 del TRLOTAU.

**106.3.** Se producirá caducidad de la licencia en los casos de incumplimiento de los plazos fijados en el punto anterior.

**106.4.** El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de nuevo, de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

### **Artículo 107. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos Obras o Actividades (OD).**

Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el Colegio Oficial competente, cuando así sea de obligación por aplicación de la legislación vigente.

#### **107.1. Licencias de parcelación o segregación.**

Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 del TRLOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente P.O.M. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. El proyecto de parcelación constará de:

- Plano de la finca matriz en su estado actual.
- Plano de parcelación, acotado, a escala 1:500 ó 1:1000.
- Memoria descriptiva de lo existente registral.
- Escritura de la finca matriz o certificación registral.

#### **107.2. Licencias de reparcelación.**

Se considera reparcelación conforme el Artº 92 del TRLOTAU, la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos. El proyecto de reparcelación constará de:

- Planos de la finca o fincas en su estado actual.
- Plano de reparcelación, acotado, a escala 1:500 ó 1:1.000.
- Memoria descriptiva de lo existente registral.

- Escritura de las fincas del ámbito sujeto a reparcelación o certificación registral de las mismas.
- Memoria descriptiva de lo resultante de la reparcelación.
- Plano de reparcelación, acotado, a escala 1:500 ó 1:1.000.

### **107.3. Licencias de obras de urbanización.**

En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto. Este constará de:

- Memoria descriptiva.
- Planos de información y proyecto.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones y Presupuesto.

### **107.4. Vaciados.**

Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de dirección de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1.000, ó 1:2.000.

### **107.5. Derribos.**

Se deberá presentar proyecto técnico con un contenido similar al descrito para proyectos de obra de nueva planta.

### **107.6. Apeos y apuntalamientos.**

Se deberá presentar Oficio de Dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

### **107.7. Vallados.**

Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañando de memoria que indique las características del cerramiento y el presupuesto del vallado.

#### **107.8. Movimientos de tierras.**

Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

#### **107.9. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.**

Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. La condición de solar vendrá refrendada por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto 2.3 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU y las consideradas en el presente POM.

Se presentará un proyecto técnico completo con la documentación necesaria según las legislaciones y procedimientos que sean de aplicación en cada caso.

Todos los documentos deberán ir firmados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

#### **107.10. Licencias para sondeos.**

Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica.

#### **107.11. Primera ocupación o utilización de edificios.**

Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de actividades de estas ordenanzas.

Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

- Planos de estado final de obra con el visado reglamentario en su caso, que incluya las modificaciones debidamente justificadas, en su caso, con respecto al proyecto aprobado y con el que se obtuvo la preceptiva licencia.
- Liquidación de la obra realmente ejecutada.
- Certificado final de obras con el visado reglamentario, en su caso.
- Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

#### **107.12. Licencias de actividades.**

Se deberá tener presente lo indicado en el artículo 169 del TRLOTAU.

Para el establecimiento de una actividad no residencial (a excepción de los despachos profesionales) será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento.

Previa a la concesión de la licencia de apertura, será obligatoria la evaluación ambiental correspondiente, según exija la normativa legal aplicable en función del tipo de actividad.

Se deberá presentar en todo caso, junto con la solicitud, el correspondiente proyecto de actividad. El proyecto desarrollará, tanto en planos como en memoria, al menos los siguientes aspectos:

- Descripción de la actividad.
- Instalaciones propuestas y justificación de su adecuación a la normativa vigente.
- Condiciones exigibles de accesibilidad y justificación de su cumplimiento.
- Condiciones exigibles de seguridad en caso de incendio y justificación de su cumplimiento.
- Condiciones exigibles de emisión de ruidos y vibraciones y justificación de su cumplimiento.
- Condiciones de emisión de residuos y olores y justificación de su cumplimiento.

### **107.13. Licencias de Espectáculos y Actividades Recreativas**

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Ley Orgánica 71/1994), en el Real Decreto 387/1995, de 10 de marzo, sobre el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de espectáculos, en el Decreto 117/1995, de 12 de septiembre, sobre asignación de competencias en materia de Casinos, Juegos y Espectáculos Públicos y Asociaciones, y en la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de Castilla-La Mancha.

<b>Artículo 108. La Calificación Urbanística para Actos en Suelo Rústico (OD).</b>
--

**108.1.** La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 del TRLOTAU.

**108.2.** La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 del TRLOTAU.

**108.3.** La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 del TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.



**Artículo 109. Conservación de Bienes Inmuebles (OD).**

**109.1. Deberes de Conservación de Bienes Inmuebles**

**109.1.1.** Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, redes de urbanización y servicios, el alumbrado, los espacios libres y los restantes elementos que conforman la urbanización.

**109.1.2.** Todo solar deberá estar cercado mediante un cerramiento, mientras no se practiquen obras en él, cuyas características serán las siguientes:

- Formado por fábrica de bloque de hormigón o cerámico, sobre cimentación suficiente y estable.
- Tendrá una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, y se ajustará a la alineación oficial.
- Dispondrá de puerta de acceso no opaca, de al menos ciento sesenta (160) centímetros de ancho.
- Los acabados del cerramiento y sus elementos cumplirán lo establecido en las condiciones estéticas de la ZOU en la que se ubique el solar.

**109.1.3.** Así mismo, todo solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores, que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos o desniveles estarán suficientemente protegidos. Dispondrá de un sistema de evacuación de aguas pluviales adecuado.

**109.1.4.** Los propietarios de edificaciones e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. Se entenderán como condiciones mínimas las siguientes:

- Las edificaciones deberán mantenerse estancas al paso del agua en sus cerramientos y cubiertas.
- Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que pudieran lesionar la cimentación.
- Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.
- Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.
- Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

- Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

**109.1.5.** El Ayuntamiento, por motivos de interés estético general, incluso cuando no se deriven de determinaciones concretas de las presentes Normas ni de instrumentos de desarrollo del Plan, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

**109.1.6.** El coste de las obras necesarias para alcanzar las condiciones señaladas en el punto anterior será sufragado por el propietario si su importe no supera el 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente. Si lo rebasan, el propietario podrá requerir del Ayuntamiento que sufrague el exceso de esa cantidad.

## **109.2. Conservación del Patrimonio Catalogado**

**109.2.1.** La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones establecidas por la Administración o que en lo sucesivo se acuerden, asegurando en todo caso el mantenimiento de las condiciones particulares que se determinen en su catalogación.

**109.2.2.** Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 del TRLOTAU.

## **109.3. Situación Legal de Ruina**

**109.3.1.** Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como

consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

**109.3.2.** Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que deberá darse audiencia al propietario interesado y a los demás titulares de derechos afectados.

**109.3.3.** La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

**109.3.4.** La declaración de la situación legal de ruina urbanística constituirá al propietario en la obligación de:

- Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

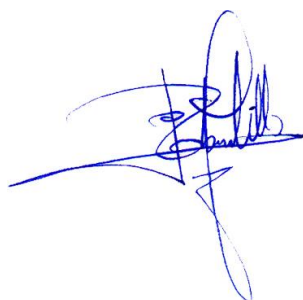
- Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la aplicación de la ejecución forzosa en los términos dispuestos por el TRLOTAU.

#### **109.4. Ruina Física Inminente**

**109.4.1.** 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 Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

**109.4.2.** El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el párrafo anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

**109.4.3.** La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Fdo.: **Francisco Javier Robustillo Yagüe**, Arquitecto.

Herencia, Septiembre de 2016