

BOLETÍN OFICIAL



DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

Se publica todos los Lunes, Miércoles y Viernes. Administración: Excm. Diputación Provincial, Pza. Moreno, n.º 10. Teléfono: 949 88 75 72.

INSERCIONES

- Por cada línea o fracción 0,52 €
- Anuncios urgentes 1,04 €

EXTRACTO DE LA ORDENANZA REGULADORA

La Administración anunciante formulará orden de inserción en la que expresará, en su caso, el precepto en que funde la exención, no admitiéndose invocación genérica a Ley o Reglamento, o los preceptos de la Ley 5/02, 4 de abril reguladora de los B.O.P. o a los de la Ordenanza Reguladora. En este caso no se procederá a la publicación y se concederá plazo para subsanación, que transcurrido se archivará sin más trámites.

Los particulares formularán solicitud de inserción.

Las órdenes y solicitudes junto con la liquidación y justificante de ingreso, en su caso, se presentarán en el registro general de la Diputación.

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL - Director: Jaime Celada López

3709

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO

Ministerio de Agricultura, Alimentación y
Medio Ambiente

COMISARÍA DE AGUAS

NOTA-ANUNCIO

Ref. Local: 42555/09

Ref. Alberca: 1409/2009

Por resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 8 de octubre de 2015, se otorga a Comunidad de Regantes Las Pozas (G19291699), la modificación de características de concesión de un aprovechamiento de aguas con las características que se indican a continuación y con sujeción a las condiciones que figuran en la resolución citada.

CARACTERÍSTICAS DEL APROVECHAMIENTO.

TITULAR/ES: Comunidad de Regantes Las Pozas (G19291699).

USO: Riego.

CLASIFICACIÓN DEL USO: Usos Agropecuarios. Regadíos. Apartado b) 1.º del art. 49 bis) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (m³): 22.785.

VOLUMEN MÁXIMO MENSUAL (m³): 6.433.

PLAZO: Hasta 1 de enero de 2061.

TÍTULO QUE AMPARA EL DERECHO: Concesión del 14 de diciembre de 1975, por Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Transferencia aprobada por Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 20 de septiembre de 1996. Concesión por Resolución de la Comisaría de Aguas del Tajo de 26 de septiembre de 1977. Transferencia por Resolución de la Confederación Hidrográfica de 24 de julio de 2000. Resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 8 de octubre de 2015, por la que se aprueba la modificación de características.

N.º DE CAPTACIONES: 1.

N.º DE USOS: 1.

CARACTERÍSTICAS DE LAS CAPTACIONES.

PROCEDENCIA DEL AGUA: Río Henares.

MASA DE AGUA: Río Henares desde río Bornova hasta río Sorbe (ES030MSPF0306010).

TIPO DE CAPTACIÓN: Toma directa a cauce.

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (m³): 22.785.

VOLUMEN MÁXIMO MENSUAL (m³): 6.433.
 CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO (l/s): 17,46.
 POTENCIA INSTALADA (C.V.): 30.
 LOCALIZACIÓN DE LA CAPTACIÓN:

TOPÓNIMO: La Poza.

TÉRMINO MUNICIPAL: Cerezo de Mohernando (Humanes).

PROVINCIA: Guadalajara.

POLÍGONO: 504.

PARCELA: 9015.

COORDENADAS U.T.M. ETRS 89; (X, Y):
 489683; 4525127.

HUSO: 30.

OBSERVACIONES: El número de horas diarias a derivar agua será de 3 horas y 30 minutos.

CARACTERÍSTICAS DEL USO.

USO: Riego.

CLASIFICACIÓN DEL USO: Usos Agropecuarios. Regadíos. Apartado b) 1.º del art. 49 bis) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CONSUNTIVO: Sí.

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (m³): 22.785.

VOLUMEN MÁXIMO MENSUAL (m³): 6.433.

SUPERFICIE DE RIEGO (ha): 4,2620.

SISTEMA DE RIEGO: Aspersión.

TIPO DE CULTIVO: Maíz.

LOCALIZACIÓN:

Término municipal	Provincia	Polígono	Parcela
Cerezo de Mohernando (Humanes)	Guadalajara	504	108 y 109

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 116 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE de 30 de abril).

En Madrid a 8 de octubre de 2015.– El Comisario de Aguas, Ignacio Ballarín Iribarren.

3864

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

Servicio de Cultura

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en la Base n.º 11, apartado 11.e), de las Bases de ejecución del

Presupuesto para el ejercicio 2015 de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara, se hace pública la concesión de las siguientes subvenciones directas de Presidencia, aprobadas por Resolución.

Resolución de Presidencia n.º	Fecha resolución	Entidad beneficiaria	Concepto	Importe
n.º 2624	9-noviembre-2015	Asociación Cultural Amigos de ToroMundial	Colaboración para la celebración de la Gala Taurina organizada por la Asociación.	1.742 €
n.º 2625	9-noviembre-2015	Asociación Cultural Gentes de Brihuega	Colaboración para la elaboración de un calendario solidario.	1.000 €

Guadalajara, 11 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3860

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

Servicio de Promoción Social

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en la base n.º 11, apartado 8, de las Bases de ejecución del Pre-

supuesto para el Ejercicio 2015 de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara, se hace pública la concesión de las siguientes subvenciones mediante convenio y addenda de colaboración respectivamente, aprobadas por la Junta de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el pasado día 4 de noviembre de 2015:

Entidad beneficiaria	Concepto	Importe
ACCEM	Atender las necesidades de los refugiados acogidos en Guadalajara, en el marco de respuesta a la situación de crisis humanitaria internacional provocada entre otros por los conflictos en Siria, Afganistán o Eritrea	10.000,00 €
Asociación Banco de Alimentos	Programa "Desayunos Solidarios y Saludables"	10.000,00 €

Guadalajara, 9 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3859

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

Servicio de Promoción Social

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en la base n.º 11, apartado 9, de las Bases de ejecución del

Presupuesto para el Ejercicio 2015 de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara, se hace pública la concesión de las siguientes subvenciones, al amparo de la Convocatoria de subvenciones de cooperación al desarrollo, según resolución aprobada por la Junta de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el pasado día 4 de noviembre de 2015.

Organización beneficiaria	Socio local	Proyecto	Ayuda concedida
ASAMBLEA DE COOPERACIÓN POR LA PAZ	CERCLE DIVERS (CED)	Mejora de las condiciones de Seguridad Alimentaria, las capacidades de producción agrícola y la prevención de la desnutrición, de 50 familias (300 personas, 180 mujeres y 120 hombres) de la Sección Comunal de Fonds Jean Noel, Comuna de Marigot, Departamento del Sudeste, HAITÍ	22.500,00 €
FUNDACIÓN VICENTE FERRER	Rural Development Trust (RDT)	Habitabilidad con saneamiento básico para 52 familias pertenecientes a los colectivos más desfavorecidos de las zonas rurales del distrito de Anantapur, INDIA	22.500,00 €

Organización beneficiaria	Socio local	Proyecto	Ayuda concedida
SOLIDARIDAD INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO -SIDESARROLLO-	Organización Hondureña para el Desarrollo Social Equitativo Entre Pueblos (ORHDESE-ENTRE PUEBLOS)	Implementar sistemas de producción agropiscícola que promuevan el fortalecimiento de la soberanía alimentaria y el desarrollo económico de familias campesinas de bajos ingresos de la Comunidad de San Marcos, Municipio de Guaimaca, HONDURAS	22.372,86 €
MANOS UNIDAS	Fundación Antropólogos del Surandino (ASUR)	Mejora de las condiciones económicas y laborales de 7 comunidades rurales indígenas de 6 cantones de Ravelo y Betanzos con enfoque de Género, BOLIVIA	21.018,60 €
FUNDACIÓN SOLIDARIDAD DEL HENARES, PROYECTO HOMBRE	Centro Nicaragüense de Solidaridad -CENICSOL-	Programa de prevención de conductas adictivas y situaciones de exclusión social en NICARAGUA	22.500,00 €

Guadalajara, 9 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3863

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GUADALAJARA

Servicio de Promoción Social

ANUNCIO

En cumplimiento de lo establecido en la base n.º 11, apartado 11, de las Bases de ejecución del

Presupuesto para el Ejercicio 2015 de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara, se hace pública la concesión de la siguiente subvención vía Resolución de la Presidencia n.º 2298:

Entidad beneficiaria	Concepto	Importe
Sociedad Española de Farmacia Rural –SEFAR–	Celebración Jornadas sobre salud, Género y Comunidad Rural	1.300,00 €

Guadalajara, 10 de noviembre de 2015.– El Presidente, José Manuel Latre Rebled.

3705

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Heras de Ayuso

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA DE DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS

Vista la renuncia presentada por D. Gustavo Díaz Pérez, como Concejal de este Ayuntamiento para asumir las competencias del Servicio de Distribución de Agua Potable, delegadas mediante Resolu-

ción de Alcaldía de fecha 1 de julio de 2015, al ser nombrado Presidente de la Mancomunidad de Agua La Muela, en uso de las facultades que le confieren los artículos 21.3 y 23.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con los artículos 43, 44, 45 y 51 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre,

RESUELVO

PRIMERO. Aceptar la renuncia del Concejal Sr. D. Gustavo Díaz Pérez sobre la delegación del Servicio de Distribución de Agua Potable.

SEGUNDO. Delegar el Servicio de Distribución de Agua Potable a la Concejala Sra. D.ª Mireia Majolero Díaz.

TERCERO. Notificar personalmente la presente resolución al designado, que se considerará aceptada tácitamente, salvo manifestación expresa; y remitir la Resolución del cambio en la delegación al Boletín Oficial de la Provincia para su publicación en el mismo, igualmente publicar la Resolución en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, sin perjuicio de su efectividad desde el día siguiente de la firma de la resolución por el Alcalde.

Heras de Ayuso a 25 de septiembre de 2015.– El Alcalde, Jesús Sierra Lumbreras.

3707

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Somolinos

ANUNCIO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL CEMENTERIO MUNICIPAL

El Pleno de la Asamblea Vecinal de Somolinos en sesión ordinaria celebrada el día 30 de septiembre de 2015, acordó la aprobación provisional del expediente de Ordenación y la nueva Ordenanza fiscal correspondiente, relativa a la Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del cementerio municipal de Somolinos.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Somolinos a 30 de septiembre de 2015.– La Alcaldesa, María del Pilar Sevilla de Pedro.

3704

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Lupiana

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE CRÉDITOS 1/2015

En cumplimiento del artículo 169.1, por remisión del 177.2, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, al no haberse presentado alegaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario de fecha de 24 de septiembre de 2015, sobre el expediente de modificación de créditos 1/2015 del Presupuesto en vigor en la modalidad de suplemento de crédito, financiado con cargo al remanente líquido de Tesorería, y cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

ESTADO DE GASTOS

CAPÍTULOS		Cuantía en aumento
6	INVERSIONES	9.214,00
1	PERSONAL	683,73
	TOTAL	9.897,73

ESTADO DE INGRESOS

CAPÍTULOS		Cuantía en disminución
8	ACTIVOS FINANCIEROS	9.897,73
	TOTAL	9.897,73

Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 171 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo en la forma y los plazos establecidos en los artículos 25 a 42 de la

Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de dicha Jurisdicción.

Sin perjuicio de ello, conforme al artículo 171.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la interposición de dicho recurso no suspenderá por sí sola la efectividad del acto o acuerdo impugnado.

Lupiana, 27 de octubre de 2015.– La Alcaldesa, Blanca del Río Baños.

3708

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Ujados

ANUNCIO

Transcurrido el plazo de exposición al público del acuerdo provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 21 de abril de 2015, de la aprobación de las siguiente Ordenanza fiscal:

- De la Tasa por prestación del servicio de cementerio municipal.

Y no habiéndose presentado reclamación alguna, queda elevado automáticamente a definitivo dicho acuerdo, de conformidad con el art. 17 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobada por RD 2/2004.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del RD 2/2004, como anexo a este anuncio se publica el texto correspondiente a la modificación de la ordenanza.

Contra este acuerdo definitivo los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Ujados a 20 de octubre de 2015.– La Alcaldesa, M.ª Jesús Pereira González.

ANEXO:

ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIO O REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES EN CEMENTERIO MUNICIPAL

Artículo 1. Fundamento legal y naturaleza.

En uso de las facultades contenidas en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 27, y 57 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, esta Ordenanza regula la Tasa por la prestación del servicio o realización de actividades en cementerio municipal.

Artículo 2. Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación de servicios o realización de actividades en el

cementerio municipal, tales como la colocación de lápidas, apertura de sepulturas y nichos, conservación de dichos elementos o espacios y el movimiento de las lápidas, la transmisión de licencias, autorización, y cualesquiera otros que se establezcan en la legislación funeraria aplicable.

El servicio es de solicitud obligatoria cuando se pretenda obtener alguno de aquellos a que se refiere el apartado 1 anterior.

Artículo 3. Sujeto pasivo.

Son sujetos pasivos los solicitantes de la autorización, o de la prestación del servicio o los titulares del derecho funerario.

Artículo 4. Responsables.

Responderán de la deuda tributaria los deudores principales junto a otras personas o entidades. A estos efectos se considerarán deudores principales los obligados tributarios del apartado 2 del artículo 35 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Salvo precepto legal expreso en contrario, la responsabilidad será siempre subsidiaria.

En relación a la responsabilidad solidaria y subsidiaria de la deuda tributaria, se estará a lo establecido, respectivamente, en los artículos 42 y 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Artículo 5. Exacciones subjetivas y bonificaciones.

Estarán exentos del pago de la tasa:

- Los enterramientos de los cadáveres que son pobres de solemnidad.
- Las inhumaciones que son ordenadas por la Autoridad judicial o administrativa.

Artículo 6. Cuota.

La cantidad a liquidar y exigir, en concepto de cuota tributaria, se obtendrá por aplicación de la siguiente tarifa:

B) SEPULTURAS:

- Concesión por un periodo de 99 años (dos cuerpos): 1.000,00 euros.

B) NICHOS:

- Concesión por un periodo de 99 años (un cuerpo): 500,00 euros.

Artículo 7. Devengo.

La tasa se devengará desde el mismo momento en que se solicite la autorización o el servicio pretendido, naciendo por tanto la obligación de contribuir.

Artículo 8. Autoliquidación e ingreso.

Los sujetos pasivos de la tasa estarán obligados a practicar operaciones de autoliquidación tributaria y a realizar el ingreso de su importe en el Tesoro.

El pago de la tasa podrá hacerse efectivo en las oficinas municipales o a través de transferencia bancaria.

Artículo 9. Impago de recibos.

Para aquellas cuotas y recibos que no puedan ser cobrados, se aplicará lo establecido en el Reglamento General de Recaudación.

Artículo 10. Infracciones y sanciones.

En todo lo referente a infracciones y sanciones, será de aplicación la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en concreto los artículos 181 y siguientes, y las disposiciones que la desarrollen.

Se prohíbe la plantación de cualquier tipo de árbol, arbustos, flores, etc, en el suelo.

Disposición final única.

Esta Ordenanza fiscal entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, y permanecerá en vigor hasta que se acuerde su modificación o derogación.

En Ujados a 15 de octubre de 2015.– La Alcaldesa, M.^a Jesús Pereira González.

3710

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Ledanca

ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL

El Pleno del Ayuntamiento de Ledanca, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2015, acordó la aprobación inicial del expediente de modificación presupuestaria n.º 5/2015, transferencia de créditos entre aplicaciones de gastos de distinta área de gasto que no afectan a bajas y altas de créditos de personal.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1 por remisión del 179.4 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Ledanca a 26 de octubre de 2015.– El Alcalde, Jesús Bonilla Lamparero.

3713

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Morenilla

EDICTO

Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el expediente número 1/2015 de Modificación de Créditos que afecta al Presupuesto Municipal para el Ejercicio de 2015, se anuncia que estará de manifiesto al público en la Secretaría del Ayuntamiento por espacio de quince días hábiles siguientes a la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia al objeto de que puedan presentarse las reclamaciones que se estimen oportunas.

Si no se produjera reclamación alguna, se entenderá definitivamente aprobado sin necesidad de nuevo acuerdo por haberlo dispuesto así el acuerdo de aprobación inicial.

En Morenilla a 21 de octubre de 2015.– El Alcalde, Vicente Pérez Pascual.

3714

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Marchamalo

ELECCIÓN DE JUEZ DE PAZ TITULAR

En cumplimiento a lo establecido en los arts. 101 y 102 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se pone en conocimiento de todos los interesados que el Pleno del Ayuntamiento de Marchamalo va a efectuar propuesta de nombramiento del cargo de Juez de Paz Titular del municipio, a la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

Los interesados en ser nombrados, habrán de presentar en la Secretaría del Ayuntamiento la correspondiente solicitud, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Fotocopia del DNI.
- b) Declaración jurada en la que se haga constar los siguientes extremos:
 - Que carece de antecedentes penales.
 - Que no está procesado o inculcado por delito doloso.
 - Que está en pleno ejercicio de sus derechos civiles.
 - Que es español, mayor de edad, no está impedido física o psíquicamente para la función judicial y que va a residir en esta

localidad, salvo autorización de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia.

- Que no está incurso en ninguna de las causas de incapacidad ni de incompatibilidad o prohibición previstas en los arts. 389 a 397 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Quien así lo solicite, será informado en el Ayuntamiento de las condiciones precisas para poder ostentar dicho cargo, y de las causas de incapacidad e incompatibilidad que impiden desempeñar el mismo.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Marchamalo a 20 de octubre de 2015.– El Alcalde, Rafael Esteban Santamaría.

3715

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Molina de Aragón

EDICTO

Transcurrido el plazo de 15 días de información pública del acuerdo de aprobación provisional del

Expediente de modificación de créditos, según edicto publicado en el BOP de Guadalajara núm. 123, de fecha 12 de octubre de 2015 y no habiéndose presentado alegación o reclamación alguna, el acuerdo se eleva a definitivo y se publica el expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y artículo 127 del RDL 781/1986, de 18 de abril.

Contra esta aprobación definitiva podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en un plazo de dos meses, a contar desde la publicación de este anuncio en el BOP de Guadalajara, las personas y Entidades a que hacen referencia los artículos 170.1 y 171.1 del RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LRHL y por los motivos enumerados en el artículo 170.2 de la misma Ley.

El expediente de modificación de créditos n.º 1/2015 al vigente Presupuesto municipal adopta la modalidad de transferencia de créditos entre aplicaciones presupuestarias pertenecientes a distinto grupo de función, de acuerdo con el siguiente detalle:

Altas en aplicaciones de gastos

Aplicación presupuestaria		Descripción	Euros
150	212	Limpieza, calef. alumb. Ayuntamiento	5.000 €
161	22101	Agua	5.000 €
338	22609	Festejos populares en Molina, barrios	30.000 €
922	13000	Retribuciones personal laboral	30.000 €
920	22200	Teléfono, telecomunicaciones	15.000 €
932	22502	Contribución y tributos locales	5.000 €
932	22708	Servicios de recaudación	10.000 €
		TOTAL GASTOS	100.000 €

Baja en aplicaciones de gastos

Aplicación presupuestaria		Descripción	Euros
161	622	Amortizac. y mantenim. depuradora	20.000 €
336	631	Área de rehabilitación integral	20.000 €
151	632	Invers. reposic. edif. munic. y torre	60.000 €
		TOTAL GASTOS	100.000 €

Molina de Aragón a 29 de octubre de 2015.– El Alcalde.

3718

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de El Sotillo

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de El Sotillo, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2015, acordó la aprobación inicial del Expediente de Modificación de Créditos n.º 2/2015 al Presupuesto general 2015, en la modalidad de suplemento de créditos, financiado con cargo al remanente líquido de tesorería.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1, por remisión del 177.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de quince días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En El Sotillo a 28 de octubre de 2015.– La Alcaldesa, Teresa Tejedor de Pedro.

3719

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Chiloeches

ANUNCIO

De conformidad con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de octubre de 2015, por medio del presente anuncio se efectúa convocatoria del procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación y tramitación urgente, para la adjudicación del contrato de servicios de gestión del kiosco bar sito en la zona verde de la urbanización La Celada, conforme a los siguientes datos:

1. Entidad adjudicadora: Datos generales y datos para la obtención de la información.

a) *Organismo:* Junta de Gobierno Local por delegación Alcalde de 13 de julio de 2015.

b) *Dependencia que tramita el expediente:* Contratación.

c) *Obtención de documentación e información:*

C/ Mayor, 18, Chiloeches, 19160.

Teléfono: 949271139.

Perfil de contratante: www.dguadalajara.es > perfil del contratante > entidades adheridas > licitaciones abiertas.

d) *Número de expediente:* 627/2015.

2. Objeto del contrato.

a) *Tipo:* Contrato de Servicios.

b) *Descripción del objeto:* Gestión del kiosco bar.

c) *Lugar de ejecución/entrega:* Zona verde de la Urbanización La Celada.

d) *Plazo de ejecución:* Hasta el 31 de diciembre de 2017.

e) *Admisión de prórroga:* No.

f) *CPV (Referencia de Nomenclatura):* 55000000-0.

3. Tramitación y procedimiento.

a) *Tramitación:* Ordinaria.

b) *Procedimiento:* Abierto.

c) *Criterios de adjudicación:* Varios, cláusula décima del PCAP.

4. Presupuesto base de licitación: Valor estimado 1.200,00 € y 252,00 € de IVA.

5. Garantía exigidas.

Provisional: No.

Definitiva: 500,00 €.

6. Requisitos específicos del contratista:

Solvencia económica y financiera, y solvencia técnica y profesional: Cláusula sexta del PCAP.

7. Presentación de ofertas o de solicitudes de participación:

a) *Fecha límite de presentación:* Dentro del plazo de quince días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara.

b) *Lugar de presentación:*

Ayuntamiento de Chiloeches. Calle Mayor, 14, 19160 Chiloeches.

8. Apertura de ofertas: El quinto día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 12:00 horas.

9. Gastos de publicidad: Por cuenta del adjudicatario.

En Chiloeches, 21 de octubre de 2015.– El Alcalde, Juan Andrés García Torrubiano.

3720

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Chiloeches

ANUNCIO

De conformidad con el acuerdo del Pleno de fecha 26 de octubre de 2015, por medio del presente anuncio se efectúa convocatoria del procedimiento abierto, atendiendo a la oferta económicamente más ventajosa, con varios criterios de adjudicación, para la adjudicación del contrato administrativo especial para la explotación del servicio de bar en un edificio público, conforme a los siguientes datos:

1. Entidad adjudicadora: Datos generales y datos para la obtención de la información:

- a) *Organismo:* Junta de Gobierno Local por delegación Alcalde de 13 de julio de 2015.
- b) *Dependencia que tramita el expediente:* Contratación.
- c) *Obtención de documentación e información:*
C/ Mayor, 18, Chiloeches, 19160.
Teléfono: 949271139.
Perfil de contratante: www.dguadalajara.es > perfil del contratante > entidades adheridas > licitaciones abiertas.
- d) *Número de expediente:* 929/2015.

2. Objeto del contrato:

- a) *Tipo:* Contrato administrativo especial.
- b) *Descripción:* Bar-Restaurante del Centro Social Monte de los Santos.
- c) *Lugar de ejecución:* Plaza de la Isla s/n.
- d) *Plazo de ejecución:* 4 años prorrogables por 2 más.
- e) *Admisión de prórroga:* Sí.
- f) *CPV (Referencia de Nomenclatura):* 55000000-0. Servicios comerciales al por menor de hostelería y restauración.

3. Tramitación y procedimiento:

- a) *Tramitación:* Ordinaria.
- b) *Procedimiento:* Abierto.
- c) *Criterios de adjudicación:* Varios, cláusula décima del PCAP.

4. Valor estimado del contrato: Canon mensual de 150,00 € y 31,50 € de IVA.

5. Garantías exigidas.

Provisional: No.
Definitiva (%): 500,00 €.

6. Requisitos específicos del contratista:

Solvencia económica y financiera, y solvencia técnica y profesional: Cláusula séptima del PCAP.

7. Presentación de ofertas:

- a) *Fecha límite de presentación:* Dentro del plazo de quince días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara.
- b) *Lugar de presentación:*
Ayuntamiento de Chiloeches. Calle Mayor, 14, 19160 Chiloeches.

8. Apertura de ofertas: El quinto día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las 10:00 horas.

9. Gastos de publicidad: Por cuenta del adjudicatario.

En Chiloeches, 28 de octubre de 2015.– El Alcalde, Juan Andrés García Torrubiano.

3721

ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de Chiloeches

ANUNCIO

De conformidad con el artículo 75.5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se hace público el acuerdo plenario en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2015, referente a modificación cargo con dedicación parcial y régimen de dedicación y Resolución de la Alcaldía de 27 de octubre de 2015, mediante la que se determina que el mencionado cargo es ejercido por D. Ángel Cortés de Agustín.

«Modificar el punto 2 del apartado Primero del acuerdo de Pleno de fecha 24 de junio de 2015, en cuanto al reconocimiento de dedicación parcial de cargo público en los siguientes términos:

2.- Será desempeñado en régimen de dedicación parcial con las retribuciones brutas anuales que se indican, el cargo de Segundo Teniente de Alcalde, Concejalía de Festejos y Agricultura e Industria y; Sanidad y Deportes compartidas, además de las previsibles representaciones en otros organismos en los que el Ayuntamiento forma parte. Retribución anual: 17.000 €, pagaderos en 14 mensualidades.

El régimen de la parcialidad se determina en un 75% de la jornada.»

En Chiloeches, 27 de octubre de 2015.– El Alcalde, Juan Andrés García Torrubiano.

3722

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Chiloeches**

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches, en sesión ordinaria celebrada el 26 de octubre de 2015, acordó la aprobación inicial del expediente de modificación de créditos n.º 9/2015 del Presupuesto en vigor en la modalidad de suplemento de créditos, por importe total de 44.300,00 euros, financiado con cargo al remanente de tesorería para gastos generales.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1 por remisión del 177.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se somete el expediente a exposición pública por el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Chiloeches, 28 de octubre de 2015.– El Alcalde, Juan Andrés García Torrubiano.

3723

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Selas**

ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL

El Pleno del Ayuntamiento de Selas, reunido en Sesión ordinaria en la fecha 15 de septiembre de 2015, acordó la aprobación inicial del expediente de modificación de créditos n.º 2/2015 del Presupuesto en vigor en la modalidad de suplemento de créditos, con cargo al remanente líquido de Tesorería.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1 por remisión del 177.2 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a exposición pública por el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Selas a 22 de octubre de 2015.– El Alcalde, Félix Martínez Sanz.

3724

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Mantiel**

ANUNCIO

De conformidad con lo establecido en el artículo 212.3 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobada por Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, se pone en público conocimiento que por la Comisión especial de cuentas de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de dieciséis de octubre de dos mil quince, se ha informado favorablemente la aprobación de la Cuenta general correspondiente al ejercicio económico 2014, abriéndose un periodo de información pública durante quince días, durante los cuales y ocho más los interesados podrán presentar reclamaciones, reparos y observaciones.

En Mantiel a 29 de octubre de 2015.– El Alcalde, Julián Rebollo.

3726

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Miedes de Atienza**

PRESUPUESTO GENERAL DEL EJERCICIO 2015

ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL

Aprobado inicialmente en sesión ordinaria de Pleno de este Ayuntamiento, de fecha 29 de octubre de 2015, el Presupuesto general, Bases de ejecución y la Plantilla de personal funcionario y laboral para el ejercicio económico 2015, con arreglo a lo previsto en el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se expone al público el expediente y la documentación preceptiva por plazo de quince días desde la publicación de este anuncio, a los efectos de reclamaciones y alegaciones.

De conformidad con el acuerdo adoptado, el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si durante el citado plazo no presenten reclamaciones.

En Miedes de Atienza a 29 de octubre de 2015.– El Alcalde, Francisco Andrés Ortega.

3861

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Utande****ANUNCIO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

El Pleno del Ayuntamiento de Utande (Guadalajara), en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 2015, acordó la aprobación provisional de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las Ordenanzas fiscales reguladoras de las Tasas por suministro de agua potable a domicilio y servicio de alcantarillado.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Utande a 10 de noviembre de 2015.– El Alcalde, Tomás Guerra Toririco.

3727

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Bañuelos****ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL**

Aprobado inicialmente en sesión ordinaria de Pleno de este Ayuntamiento, de fecha 29 de octubre de 2015, el Presupuesto general, Bases de ejecución y la Plantilla de personal funcionario y laboral para el ejercicio económico 2015, con arreglo a lo previsto en el artículo 169 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y el artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se expone al público el expediente y la documentación preceptiva por plazo de quince días desde la publicación de este anuncio, a los efectos de reclamaciones y alegaciones.

De conformidad con el acuerdo adoptado, el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si durante el citado plazo no presenten reclamaciones.

En Bañuelos a 29 de octubre de 2015.– El Alcalde, Florentino Alvaro Noguerales.

3728

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Romanillos de Atienza****ANUNCIO****PRESUPUESTO GENERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE 2015**

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el Presupuesto general para el ejercicio de 2015, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2015, se anuncia que estará de manifiesto al público, en la Secretaría de este Ayuntamiento, por espacio de quince días, contados a partir del siguiente a la publicación de este Edicto en el BO de la Provincia, durante cuyo plazo podrán presentarse contra el mismo, en dicha dependencia, las reclamaciones que se estimen convenientes.

En Romanillos de Atienza a 29 de octubre de 2015.– El Alcalde, Juan Benito Lozano.

3841

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Villanueva de la Torre****ANUNCIO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2015, acordó la aprobación provisional de modificación de la Ordenanza fiscal reguladora de las Tasa por suministro municipal de agua potable a domicilio, en los términos en que figura en el expediente.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho acuerdo.

En Villanueva de la Torre a 9 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, Vanessa Sánchez Rebollo.

3850

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Alovera****ANUNCIO**

Por Decreto de la Alcaldía número 2015-1147, de fecha 10 de noviembre de 2015, se aprueba la relación de admitidos y excluidos definitiva para tomar parte en el proceso selectivo mediante concurso-oposición para la provisión en propiedad por promoción interna de una plaza de Oficial de la Policía Local de Alovera, Funcionario de Administración Local, Escala de Administración Especial, Subescala de Servicios Especiales, vacante en la plantilla de personal de este Ayuntamiento y correspondiente a la oferta de empleo público del año 2009, que figura en el Anexo I. Así como el Tribunal Calificador de dicho proceso, que figura en el Anexo II. Igualmente, en el Anexo III se realiza la convocatoria de los aspirantes y del Tribunal a la celebración de la primera prueba. La convocatoria se publicó en el BOP de Guadalajara número 131 de 2 de noviembre de 2009, DOCM número 223 de 16 de noviembre, y BOE número 282 de 23 de noviembre de 2009.

ANEXO I**ADMITIDOS:**

Apellidos	Nombre	DNI
HUERTA MOLINA	SAÚL	03122298W
JIMÉNEZ MARÍN	ANTONIO	53017218X
REGATERO RUBIO	MANUEL	70519636A
SERRANO ARANDA	VÍCTOR	09009984X

EXCLUIDOS: Ninguno.

ANEXO II**PRESIDENTE:**

Don Julio Establés Martínez (titular).

Don Julio Parera Bermúdez (suplente).

SECRETARIO:

Don Mariano Vicente Yela (titular).

Doña M.^a Carmen Ruiz de Blas (suplente).

VOCALES:

- Designado por la Consejería de Justicia y Protección Ciudadana de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

Doña María Concepción de la Fuente Cortés (titular).

Doña Julia Zamora Benito (suplente).

- El Jefe del Cuerpo de la Policía Local del Ayuntamiento de Alovera:
Don Abraham Martínez Adeva (titular).
Don Rubén Iñigo Mayor (suplente).
- Un Funcionario de carrera designado por la Alcaldía:
Don Jorge López López (titular).
Don Antonio Manzanares García Parrado (suplente).
- Designación Sindical:
Don Luis Javier Higes Motos (titular).
Don Florentino Adrados Nova (suplente).

ANEXO III

Se convoca a todos los aspirantes a la celebración de la primera prueba, que tendrá lugar en las Pistas Polideportivas de la «Fuente de la Niña» de la localidad de Guadalajara, el miércoles 18 de noviembre de 2015, a las 10:00 horas. Se convoca igualmente al Tribunal a las 9:30 horas de ese día en el mismo lugar.

Procédase a su publicación en el Tablón de anuncios, Boletín Oficial de la Provincia y página web.

En Alovera a 10 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, María Purificación Tortuero Pliego.

3808

ADMINISTRACION MUNICIPAL**Ayuntamiento de Orea****ANUNCIO PUBLICACIÓN DEL POM DEL MUNICIPIO DE OREA**

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación municipal de Orea (Guadalajara) por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2015, el cual fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria el 11 de junio de 2014, como resultado del período consultivo y de análisis realizado en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 37.1 del TRLOTAU, se procede a la publicación de dicho documento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU); en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004; así como en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En Orea a 11 de noviembre de 2015.– La Alcaldesa, Marta Corella Gaspar.

ÍNDICE

TÍTULO I.- GENERALIDADES	1
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)	1
Artículo 1.- NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
Artículo 2.- VIGENCIA. PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN	1
Artículo 3.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL POM	1
Artículo 4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	1
Artículo 5.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE INCORPOREN AL NUEVO PLAN	2
Artículo 6.- REFERENCIAS LITERALES A LEYES, REGLAMENTOS U OTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS	2
CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)	4
Artículo 7.- DISPOSICIONES GENERALES	4
Artículo 8.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	4
CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)	6
Artículo 9.- DISPOSICIONES GENERALES	6
CAPÍTULO 4.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)	7
Artículo 10.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES	7
Artículo 11.- PLANES MUNICIPALES	7
Artículo 12.- TRAMITACIÓN	7
CAPÍTULO 5.- CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OD)	8
Artículo 13.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN	8
 TÍTULO II.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO	 10
CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO (OE)	10
Artículo 14.- DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO	10
Artículo 15.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	11
 CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN Y PROTECCION DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO (OE)	 13
Artículo 16.- DOMINIO PÚBLICO PECUARIO	13
Artículo 17.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	13

TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO	60
CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (OE)	60
Artículo 42.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	60
CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS TIPOLOGICAS (OD)	62
Artículo 43.- CONDICIONES GENERALES	62
Artículo 44.- ORDENANZA TIPOLOGICA MNZ	62
Artículo 45.- ORDENANZA TIPOLOGICA ADO	64
Artículo 46.- ORDENANZA TIPOLOGICA AIS	65
Artículo 47.- ORDENANZA TIPOLOGICA EP	67
Artículo 48.- ORDENANZA TIPOLOGICA TE	67
Artículo 49.- ORDENANZA TIPOLOGICA DE	68
Artículo 50.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEA: EQUIPAMIENTOS	69
Artículo 51.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEDU: EDUCATIVO	69
Artículo 52.- ORDENANZA TIPOLOGICA D-CU-DE: CULTURAL-DEPORTIVO	70
Artículo 53.- ORDENANZA TIPOLOGICA DV	71
Artículo 54.- ORDENANZA TIPOLOGICA DC	71
CAPÍTULO 3.- DOTACIONES PÚBLICAS EN SUELO URBANO (OE)	73
Artículo 55.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO	73
CAPÍTULO 4.- FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA (OE + OD)	74
Artículo 56.- FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA	74
TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	75
CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE (OE)	75
Artículo 57.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	75
CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DEL SUELO URBANIZABLE. EJECUCIÓN (OE+OD)	75
Artículo 58.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. ACTUACIONES URBANIZADORAS (OE)	75
Artículo 59.- DESVIACIONES EN LA MEDICIÓN DE UN ÁMBITO (OD)	76
Artículo 60.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES (OD)	76
Artículo 61.- LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN (OE)	76
Artículo 62.- LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (OE)	76
Artículo 63.- LA GESTIÓN DIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA (OE)	76
Artículo 64.- LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA (OE)	76
Artículo 65.- URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES (OD)	77
TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	78
CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO (OE)	78
Artículo 66.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	78
Artículo 67.- DEFINICIÓN	78
Artículo 68.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	78
Artículo 69.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	78
Artículo 70.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES	79
Artículo 71.- FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN	79
Artículo 72.- UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	79

CAPÍTULO 2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (OE)	81
Artículo 73.- CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	81
CAPÍTULO 3.- NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO RÚSTICO. EDIFICACIONES (OE)	83
Artículo 74.- CONDICIONES DE LA UNIDAD RÚSTICA PARA SER EDIFICABLE	83
Artículo 75.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA	83
Artículo 76.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	83
Artículo 77.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS	84
Artículo 78.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONCRETAS DE LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS	86
Artículo 79.- CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA INCORPORARSE AL PROCESO URBANIZADOR	86
CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO (OE)	87
Artículo 80.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO	87
Artículo 81.- USO RESIDENCIAL	91
Artículo 82.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA	92
Artículo 83.- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.....	92
CAPÍTULO 5.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)	101
Artículo 84.- RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA	101
CAPÍTULO 6.- NORMAS APLICABLES EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (OE)	102
Artículo 85.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	102
Artículo 86.- CONDICIONES GENERALES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS:	102
Artículo 87.- REGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO	103
Artículo 88.- RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS.....	117
TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN	120
CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN (OE)	120
Artículo 89.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.....	120
Artículo 90.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	120
TÍTULO IX.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES	123
CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OE)	123
Artículo 91.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	123
Artículo 92.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS	123

Artículo 93.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	123
CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (OE)	126
Artículo 94.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL	126
Artículo 95.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE USOS Y ACTIVIDADES	127
Artículo 96.- NORMATIVA APLICABLE	127
Artículo 97.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN	128
Artículo 98.- CAMBIO DE USO	128
Artículo 99.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE.....	128
Artículo 100.- CÉDULA URBANÍSTICA	129
Artículo 101.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES.....	129
Artículo 102.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO	130
Artículo 103.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN	130
Artículo 104.- DECLARACIÓN DE RUINA	130
Artículo 105.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	131
 ANEXO N°1. CARRETERAS. AFECCIONES Y OBRAS.	133

Abreviaturas utilizadas en el presente documento:

CAT: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
POM: Plan de Ordenación Municipal
RP: Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
RSR: Reglamento de Suelo Rústico
TRLOTAU: Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Vivienda.
OE: Ordenación estructural
OD: Ordenación detallada
ITP: Instrucción técnica de planeamiento del Suelo Rústico
SRR: Suelo Rústico de Reserva
SRNUEP: Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección



TÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)

Artículo 1.- NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del Término Municipal de Orea (provincia de Guadalajara, abarcándolo completo. Se ha definido su ordenación tanto estructural como pormenorizada, comprensiva de las determinaciones indicadas en el *art. 25 del D.L. 1/2010 de 18 de mayo, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha, TRLOTAU (DOCM 21-05-2010)*.

Artículo 2.- VIGENCIA. PLAZOS Y CONDICIONES DE REVISIÓN O MODIFICACIÓN

El presente Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor a partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes, según lo establecido en el Art. 42 del TRLOTAU. Sustituye en su totalidad a las "Normas Subsidiarias de Planeamiento", aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 12 de Mayo de 1993, que ha sido aplicables al municipio desde esa fecha hasta hoy día.

El presente Plan de Ordenación Municipal puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por el TRLOTAU en sus art. 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Ordenación Municipal pasados 12 años desde su entrada en vigor.

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

Artículo 3.- CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL POM

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

- a) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- b) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- c) Cada uno de los documentos del Plan de Ordenación Municipal predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- d) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de Orea se clasificará, de acuerdo al art. 44 del TRLOTAU, en las siguientes clases y categorías.



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

Estas clases de suelo se encuentran reguladas en la ley en sus art. 45, 46 y 47 en el apartado que se indica.

La correspondiente clasificación del suelo está indicada en los planos de ordenación (Documento nº 4), y justificada en la memoria justificativa (Documento nº 3).

Artículo 5.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE INCORPOREN AL NUEVO PLAN

Están adscritos a este régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo pertenecientes al planeamiento anterior aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, que se encuentren en alguna de las fases de su desarrollo, tal y como determina el art. 44.7 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Los terrenos adscritos a este régimen de suelo deberán cumplir las determinaciones contenidas en los Planes Parciales, Programas de Actuación Urbanizadora, o cualquier otro instrumento de planeamiento, que los posibilitaron hasta la total conclusión y recepción de las obras de urbanización, momento en el que dejarán de estar en régimen transitorio y se les aplicará el régimen del suelo urbano consolidado (SUC).

Actualmente no existen en Orea otros instrumentos de planeamiento en ejecución.

Artículo 6.- REFERENCIAS LITERALES A LEYES, REGLAMENTOS U OTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS UTILIZADOS

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, vienen establecidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha. También son de aplicación diversas normas y leyes estatales. A continuación se nombran los documentos normativos utilizados, a los que se hace referencia en las presentes Normas Urbanísticas que son de aplicación en el municipio de Orea.

NORMATIVA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (TRLRHL)
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en lo que respecta al procedimiento de tramitación de figuras de Planeamiento Público.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su Corrección de Errores, y la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de aplicación directa en todo el territorio nacional, constitutivo del marco legislativo que debe ser respetado por la legislación que se dicte por las distintas Comunidades Autónomas en materia de ordenación territorial y urbanística.



NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA

- Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. **(RSR)**
- Decreto 177/2010, de 01 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. **(RP)**
- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. **(ITP)**
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. **(TRLOTAU)**
- **Decreto 178/2010, de 01/07/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.**
- Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo de Comercio de Castilla-La Mancha, que también modifica el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia de la actividad urbanística en la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- 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.
- 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.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla la Mancha.
- Título IV "de los museos" de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha.
- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha



TÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

Artículo 7.- DISPOSICIONES GENERALES

1.- FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

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

Podrán aprobarse Planes Especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN

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

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

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

Artículo 8.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

1.- GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN

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

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

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

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



2.- LA GESTIÓN INDIRECTA

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

3.- LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

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

- El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a la ley para establecer ordenación detallada en la clase de suelo que se trate, en todo caso.
- El programa de actuación urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras que deben verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras publicas ordinarias.
- El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultanea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

4.- EXPROPIACIÓN

La expropiación forzosa según el Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008), por razón de urbanismo podrá proceder en los supuestos del art. 143.

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

5.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

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

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

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

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

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

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



TÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

Artículo 9.- DISPOSICIONES GENERALES

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización y edificación, se llevará a efecto mediante:

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

En el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas (Normas Urbanísticas reguladoras de la urbanización) vienen reguladas las determinaciones de la urbanización, y en el Título VIII (Normas Urbanísticas reguladoras de las obras y actividades) vienen las determinaciones de la edificación.



TÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO 4.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

Artículo 10.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES

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

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

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

Artículo 11.- PLANES MUNICIPALES

El presente documento llamado Normas Urbanísticas, cuyo contenido se ajusta a lo indicado en el art. 43 del RP, pertenece al Plan de Ordenación Municipal (POM) de Orea, considerado como se ha dicho en el apartado anterior Plan Municipal.

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

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

- Los Planes Parciales (PP) (art. 26 del TRLOTAU).
- Los Estudios de Detalle (ED) (art. 28 del TRLOTAU).

2.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

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

- Planes Especiales (PE): art. 29 del TRLOTAU.

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

Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRP): En cumplimiento del Decreto 87/1993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, y del artículo 48 del RP.

Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (CAT): En cumplimiento del artículo 27 del TRLOTAU y de los artículos 65 y 66 del RP.

Artículo 12.- TRAMITACIÓN

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



TÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO 5.- CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OD)

Artículo 13.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

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

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

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

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

- Totalmente incompatibles.
- Parcialmente incompatibles.

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

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

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

1.- TOTALMENTE INCOMPATIBLES

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

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

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

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

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



2.- PARCIALMENTE INCOMPATIBLES

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

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

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

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

Además de aplicarse a construcciones anteriores a la entrada en vigor del Plan este régimen también será aplicable a las posteriores a dicha fecha. En estos casos, adicionalmente, será de aplicación la disciplina urbanística establecida, tanto por el Plan como por el TRLOTAU, siendo obligación de la administración la incoación del oportuno expediente sancionador.



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

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO (OE).

Artículo 14.- DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

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

1.- AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS

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

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

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

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

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

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

2.- AGUAS SUBTERRÁNEAS

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

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

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

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

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



Artículo 15.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Los bienes de dominio público hidráulico junto con su zona de policía (100 m) (a excepción de los tramos rodeados de suelo urbano o urbanizable) serán clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

En los casos en los que el dominio público hidráulico se encuentre en el interior de cascos urbanos o completamente rodeados de suelo urbano o urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

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

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

- En la “zona de flujo preferente” de T=100 años se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y no afecten desfavorablemente la capacidad hidráulica de dicho cauce. Del lado de la seguridad, puede considerarse que la vía de intenso desagüe es
- En la “zona inundable” de T=500 años los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños graves sobre los bienes y las personas, por lo que la Administración competente, en la resolución del expediente urbanístico, fijará las limitaciones a los usos y las condiciones sobre la edificación que se estimen oportunas. En general, en dicha zona se prohíben expresamente los usos residenciales, salvo justificación en contra, basada en que la inundación no sea peligrosa y que se adopten medidas.

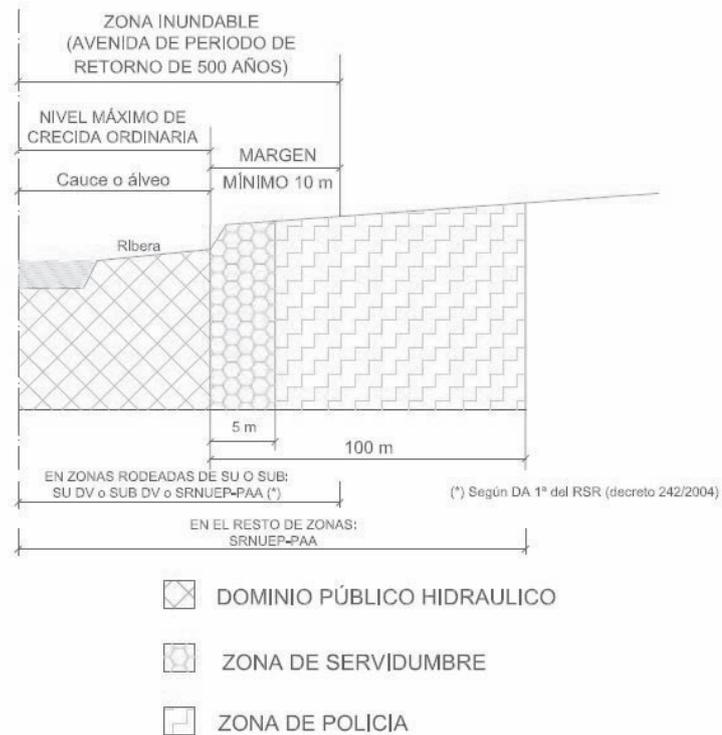
Con carácter transitorio, mientras no se redacte el correspondiente Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y sea informado por el Organismo de Cuenca, la banda de terreno comprendida entre las líneas de policía (100 m a ambos lados del cauce) se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial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

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



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

PROTECCIÓN DE CAUCES





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

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN Y PROTECCION DEL DOMINIO PÚBLICO PECUARIO (OE)

Artículo 16.- DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

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

La red de vías pecuarias se clasifica en cuanto a la importancia de su función y ancho en:

1. Cañadas de 75,22 m de ancho legal.
2. Cordeles de 37,5 m de ancho legal.
3. Veredas de 20 m de ancho legal.
4. Coladas del ancho que determina su clasificación.
5. Caminos, de ancho inferior a los anteriores.

Artículo 17.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

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

El uso característico es el tránsito ganadero y las comunicaciones agrarias. Se consideran usos compatibles el peatonal, el militar con fines logísticos, las áreas de acampada y de esparcimiento, en general.



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

CAPÍTULO 3.- REGULACION Y PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS (OE)

Artículo 18.- MONTES

Integran el dominio público forestal los montes señalados en el art. 2 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM.

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

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

Artículo 19.- CARRETERAS Y VÍAS VERDES

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

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las establecidas en la Ley 25/1988 del MOPU en sus art. 21 y siguientes y las establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla – La Mancha en el art. 23 y siguientes. Las zonas situadas entre la carretera y la Línea Límite de Edificación marcadas con uso dotacional, residencial o industrial se consideran válidas siempre que en esas zonas no se realice ninguna construcción, siendo posibles estos usos sin que alberguen edificación alguna.

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

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 en los Ayuntamientos que aplicarán las normas de protección de la carretera al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Administración titular de la carretera. No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

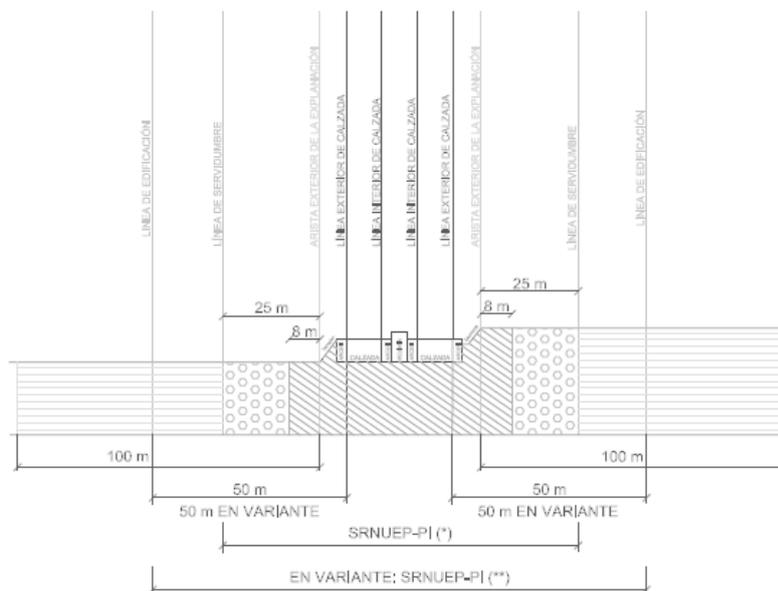
En el anexo nº1 a estas normas se recogen más determinaciones respecto a carreteras.

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



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

1.- Autopista, Autovía y Vía Rápida



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

(*) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

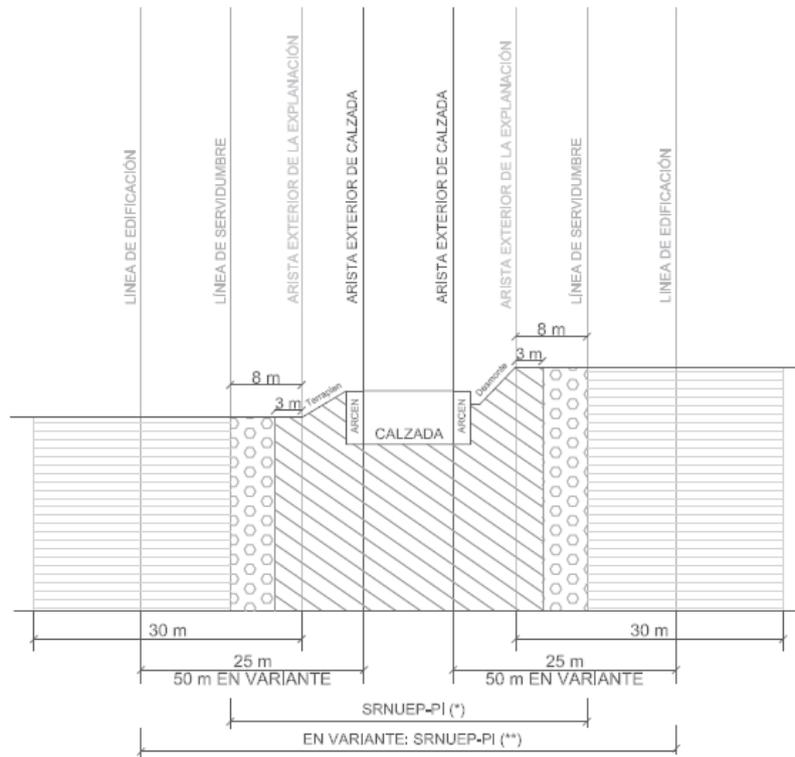
(**) Según art. 27.5 de la Ley 9/1990

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



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

2.- Carreteras de la Red Básica



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

(*) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

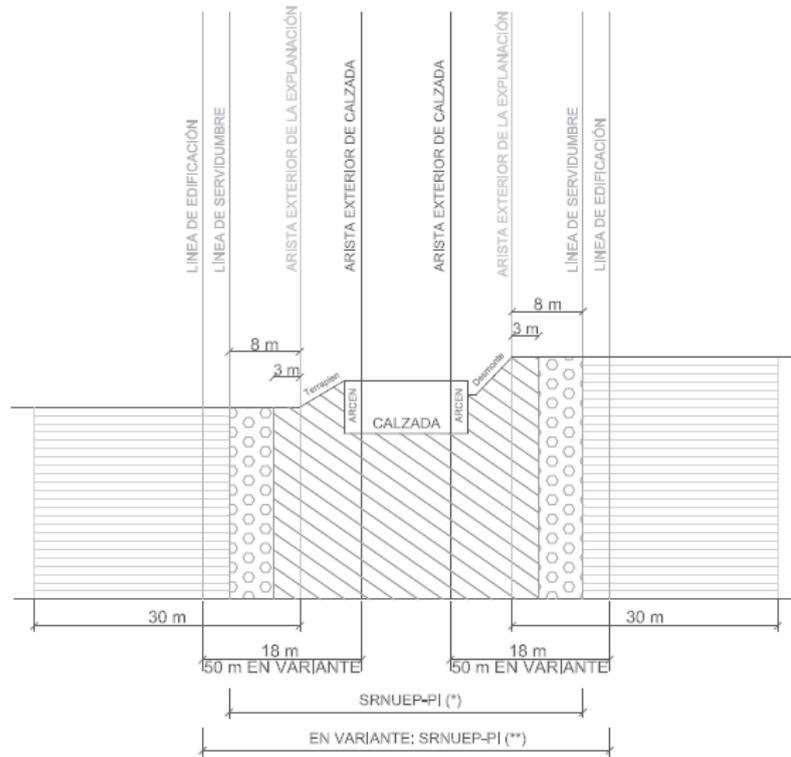
(**) Según art. 27.5 de la Ley 9/1990

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



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990,
MODIFICADA POR LA LEY 7/2002, DE CARRETERAS DE
LA COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

3.- Carreteras de la Red No Básica



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

(*) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

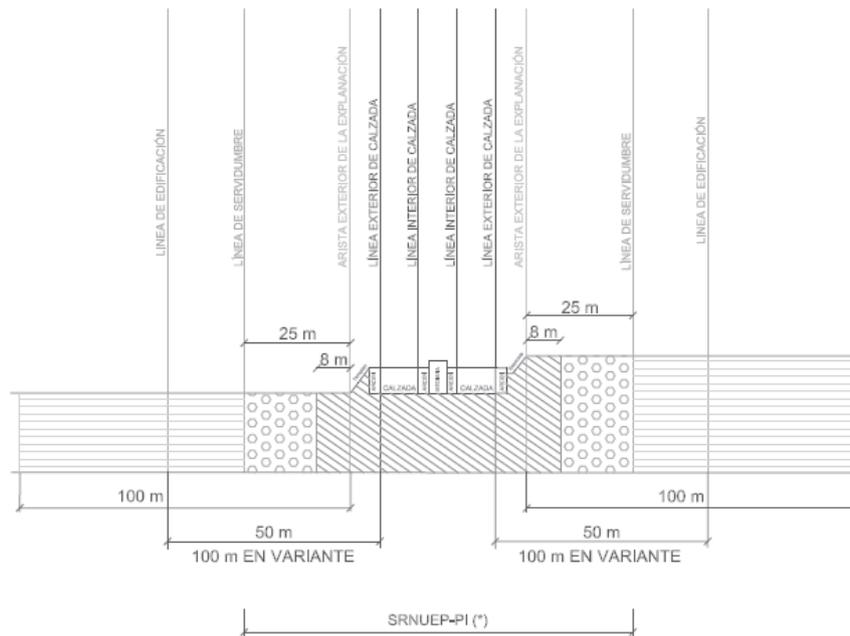
(**) Según art. 27.5 de la Ley 9/1990

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



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

1.- Autopista, Autovía Y Vía Rápida



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

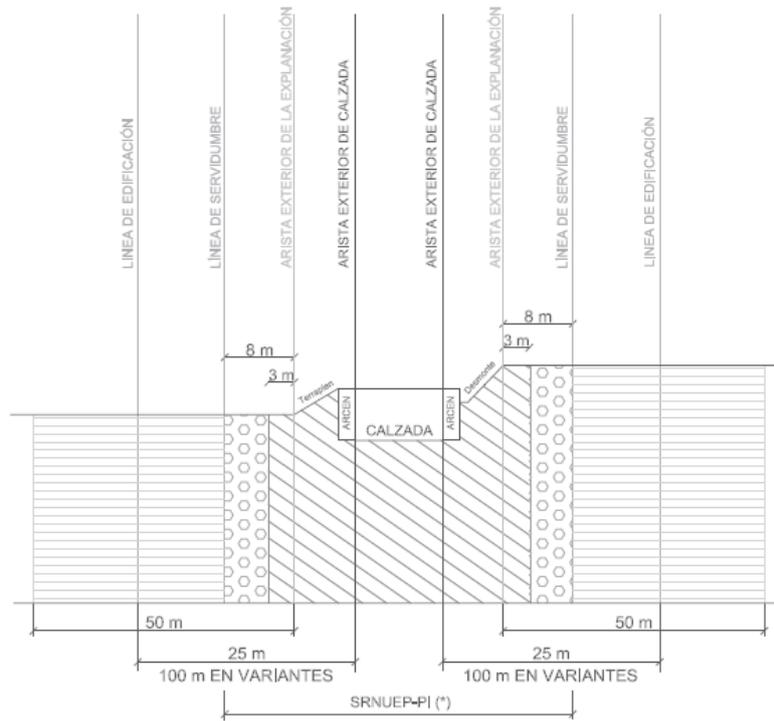
(*) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

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



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

2.- Carreteras



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

(*) Salvo travesías y tramos urbanos de carreteras

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

**Artículo 20.- CAMINOS AGRÍCOLAS**

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

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

Artículo 21.- 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.

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

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

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

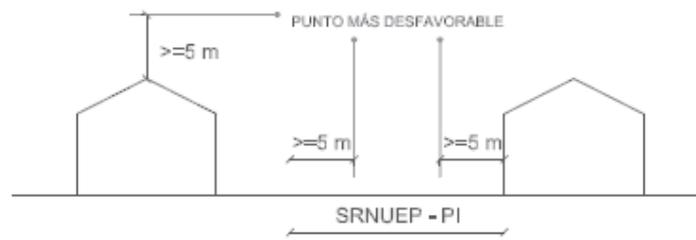
Orea se encuentra en el ámbito de la Resolución de 28/08/2009 del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla La Mancha, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas. Las nuevas instalaciones eléctricas se deberán adecuar a lo dispuesto en esa norma y en el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.



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

PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

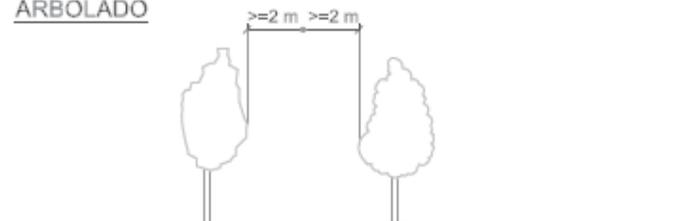
CONSTRUCCIONES



CARRETERAS



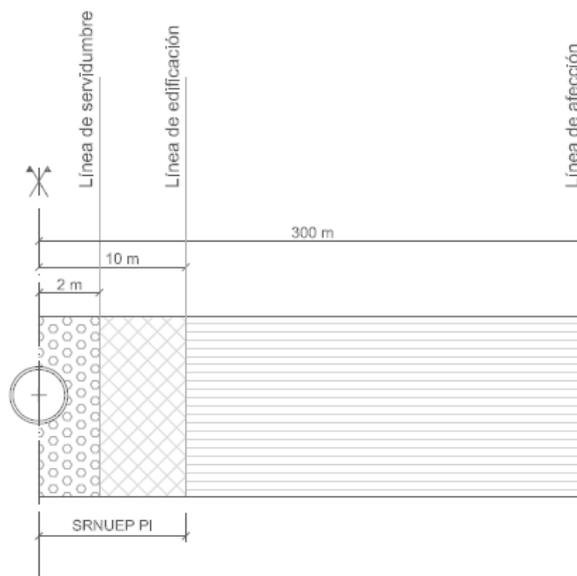
ARBOLADO





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

PROTECCIÓN DE GASEODUCTOS



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



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

CAPÍTULO 4.- NORMATIVA SECTORIAL (OE)

Artículo 22.- NORMATIVA SECTORIAL

A continuación se incluye una extensa lista, no necesariamente exhaustiva, en la que se refleja la normativa sectorial vigente en el momento de la redacción de este POM. El contenido normativo de este POM queda supeditado a la misma.

CARRETERAS

a) Normativa Estatal:

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

b) Normativa Autonómica:

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

LÍNEAS ELÉCTRICAS

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de Marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de Octubre de 1966.
- Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna Resolución de 28/08/2009 del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla La Mancha, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas.
- RDL 1/1992, Texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana, art. 244.
- L 54/1997, de 27 de Noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de Noviembre de 1997, art. 5, 21.3, 36.2.
- RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, publicado en el BOE de 18 de septiembre de 2002.

TELECOMUNICACIONES

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen las condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.



INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL

- Ley 8/1975, de 12 de Marzo de 1975 de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de Marzo de 1975.
- D 689/1978 de 10 de Febrero de 1978, Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de Marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de Abril de 1978.
- Ley Orgánica 6/1980, de 1 de julio, de Defensa Nacional.
- art. 589 del Código Civil.
- RD 230/1998, de 16 de Febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 12 de Marzo de 1998.
- RD 1207/1989, de 6 de Octubre, Estructura Básica de los Ejércitos, publicado en el BOE el 11 de Octubre de 1989.
- RD 1132/1997, de 11 de Julio, Reestructura de la Organización Militar del Territorio Nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el BOE el 12 de Julio de 1997.

RECURSOS HIDROLÓGICOS

a) Normativa Europea:

- Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de Junio de 1975, Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de Diciembre de 1975, Calidad de las aguas de baños.
- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de Diciembre de 1975, Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.
- Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de Mayo de 1976, Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.
- Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de Julio de 1978, Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de Octubre de 1979, Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de Diciembre de 1979, Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
- Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de Julio de 1980, Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.
- Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de Marzo de 1982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de Septiembre de 1983, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.
- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de Marzo de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de Octubre de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.
- Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de Junio de 1986, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.
- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de Mayo de 1991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de Diciembre de 1991, Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.
- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.
- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.



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

b) Normativa Estatal:

- RD 3589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.
- RD 849/1986, de 11 de Abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de Abril de 1986.
- RD 606/2003, modificación del RD 849/1986.
- RD 9/2008, de modificación del RD 849/1986.
- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autoridades de vertido de aguas residuales.
- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- R.D. 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.
- R.D. 927/1988, de 29 de Julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de Agosto de 1988.
- R.D. 1138/1990, de 14 de Septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el BOE de 20 de Septiembre de 1990.
- R.D. 1315/1992, de 30 de octubre, por el se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- R.D. 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- R.D.L. 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.
- RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca, aprobado por RD 1664/1998 de 24 de julio.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- R.D. 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.
- RDL 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.
- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Plan de Vertidos.



- RD 927/1988, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.
- RD 907/2007, Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Orden ARM 2656/2008, Instrucción de la Planificación Hidrológica.

MEDIO AMBIENTE

a) Normativa Europea:

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

b) Normativa estatal:

- La Convención de RAMSAR.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- R.D. 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo de Nacional de Especies Amenazadas.
- Convenio 25/02/91, de 1 de Septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el BOE el 31/10/97.
- RD 1997/1995, de 7 de Diciembre, de Medidas para Contribuir a Garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificado por el RD 1993/1998, publicado en el BOE el 25/6/98.
- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- R.D. ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

c) Normativa autonómica:

- Decreto 12/87 de 3 de febrero.
- Ley 1/1992, de 7 de Mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el BOE el 7 de Octubre de 1992.
- Ley 2/1993, de 15 de Julio, de Caza, publicada en el BOE el 2 de Noviembre de 1993.



- Orden de 12 de Junio de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha, publicado el 21 de Junio de 1996 en el DOCM.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas de alta, media y baja tensión con fines de protección de la avifauna.
- Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de Junio de 1999 en el DOCM y el 28 de Julio en el BOE.
- Ley 4/2007, de 8 de Marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, publicada el 20 de Marzo de 2008 en el DOCM.
- Decreto 118/2000, de 20 de junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Decreto 184/2000 de 19 de febrero.
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección especial de Castilla - La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza.
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla – La Mancha.
- Planes estratégicos de conservación de los humedales.
- Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales -PORN- y planes rectores de uso y gestión -PRUG-).
- Propuestas de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.
- Resolución de 28/08/2009 del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla La Mancha, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas.

ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

- a) Normativa Estatal:
- OM 27-5-1958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.
 - D 118/1973, de 12 de Enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el BOE el 3 de Febrero de 1972.
 - L 19/1995, de 4 de Julio, Modernización de Explotaciones Agrarias, publicado en el BOE el 5 de Julio de 1995.
- b) Normativa Autonómica:
- Ley 4/2004 de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural.
 - Ley 7/2000 de Pastos.
 - Ley 2/1993 de Caza.



- Ley 1/1992 de Pesca.

ATMÓSFERA Y CONTAMINACIÓN

- a) Normativa Estatal:
- Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

MONTES

- a) Normativa Estatal:
- D 485/1962, de 22 de Febrero, Reglamento de Montes, publicado en el BOE el 12 de Marzo de 1962.
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, publicada en BOE 22 de noviembre de 2003.
- b) Normativa Autonómica:
- L 2/1988, de 4 de Junio, de Conservación de Suelo y Protección de cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el BOE el 09/07/88.
 - Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Ambiental Sostenible en Castilla La Mancha.

VÍAS PECUARIAS

- a) Normativa Estatal:
- L 3/1995, de 23 de Marzo, Vías Pecuarias, publicada en el BOE el 24 de Marzo de 1995.
 - Art. 570 del Código Civil.
- b) Normativa Autonómica:
- L 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias.

BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

- a) Normativa Estatal:
- L 13/1982, de 7 de Abril, de Integración Social de Minusválidos, publicado en el BOE el 30 de Abril de 1982.
 - RD 173/2010 de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación que modifica el Documento Básico de Seguridad de Utilización incorporando la Accesibilidad (DB-SUA).
 - Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- b) Normativa Autonómica:
- RD 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
 - L 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de Febrero de 1995.
 - D 158/1997, de 2 de Diciembre, sobre accesibilidad de Castilla - La Mancha.

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

- a) Normativa Estatal:
- Decreto 22 abril 1949. Castillos. Normas para su protección.



- Decreto 14 marzo 1963. Obras artísticas, científicas y literarias. Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.
- L 23/1982, de 16 de Junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 22 de Junio de 1982.
- L 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 29 de Junio de 1985.
- RD 111/1986, de 10 de Enero, Desarrollo Parcial de la L 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, BOE de 28 de Enero de 1986.
- RD 496/1987, de 18 de Marzo, Reglamento de la L 23/1982, de 16 de Junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 13 de Abril de 1987.
- RD 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- RD 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el art. 58 del RD 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

b) Normativa Autonómica:

- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla – La Mancha, publicada en el BOE el 21 de junio de 2001

GESTIÓN DE RESIDUOS

a) Normativa Estatal

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- RD 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en Vertedero.
- RD 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

b) Normativa Autonómica

- RD 70/1999, de 25 de mayo, Plan de Residuos.
- Decreto 158/2001, de 5 junio, Plan Regional de Residuos Peligrosos.
- Decreto 189/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Castilla La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
- D 72/1999 de Sanidad Mortuoria.



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

CAPÍTULO 5.- SISTEMAS GENERALES (OE)

Artículo 23.- SISTEMAS GENERALES. CONDICIONES Y MODO DE EJECUCIÓN

Los sistemas generales son la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público (TrLOTAU).

1.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

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

- a) Sistemas generales en suelo rústico. Se obtienen por expropiación u ocupación directa según el art. 128.1.b) del TRLOTAU.
- b) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones, no estando incluidos en ningún área de reparto (AR). También se obtienen por expropiación u ocupación directa según el art. 128.1.b) del TRLOTAU, y se ejecutan en régimen de obras públicas ordinarias.
- c) Sistemas generales a obtener en suelo urbano o urbanizable, incluidos en áreas de reparto (AR). El presente planeamiento considera todos los sistemas generales incluidos en las AR para su obtención conjunta con el desarrollo de los mismos, tal y como determina el art. 128.1.a) del TRLOTAU.

2.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

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

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

Todos los SG previstos a adquirir se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita, por encontrarse incluidos dentro de las UAs. El resto de SG previstos son terrenos de propiedad municipal.



TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS (OE)

Artículo 24.- DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS

Se consideran las siguientes clases de usos (anexo RP):

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

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

USO MAYORITARIO: En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

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



TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 2.- USOS EN SUELO URBANO (OE)

Artículo 25.- CLASIFICACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO

Los usos que pueden realizarse en suelo urbano (SU) son los definidos en el Anexo I del RP (usos globales):

1. Residencial (R).
2. Terciario (T).
3. Industrial (I).
4. Dotacional (D).

A continuación se establecen y regulan las clases pormenorizadas en que se desagregan los usos globales definidos:

1.- USO RESIDENCIAL (R)

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados y categorías asociadas:

- Residencia unifamiliar (RU).
- Residencial plurifamiliar (RP).
- Residencial Comunitario (RC).
- Residencial de protección pública (P).

Uso pormenorizado 1ª: Uso Residencial Unifamiliar (RU)

Conformado por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- 1ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).
- 1ª C: Edificación aislada exenta (EAE).
- 1ª D: Edificación aislada adosada (EAA).
- 1ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

Uso pormenorizado 2ª Uso Residencial Plurifamiliar (RP)

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

Categorías:

- 2ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- 2ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).
- 2ª C: Edificación aislada exenta (EAE).
- 2ª D: Edificación aislada adosada (EAA).
- 2ª E: Edificación en tipología específica (ETE).



Uso pormenorizado 3ª Uso Residencial Comunitario (RC)

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

Categorías:

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

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

3ª C: Edificación aislada exenta (EAE).

3ª D: Edificación aislada adosada (EAA).

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

Uso pormenorizado 4ª *Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).*

Categorías :

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

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

4ª C: Edificación aislada exenta (EAE).

4ª D: Edificación aislada adosada (EAA).

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

2.- USO TERCIARIO (T)

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

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

2.1.- USO COMERCIAL (TC)

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.

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

Dentro del uso comercial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª : Locales comerciales en edificios de uso exclusivo.
- Categoría 2ª : Locales comerciales en edificios de otro uso.

2.2.- USO HOTELERO Y HOSTELERO (TH)

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

Se clasifican en las siguientes clases y categorías:

**Clase A: Hospedaje:**

- Categoría 1ª. Pequeño hotel o pensión.
- Categoría 2ª. Hotel de 30 a 60 habitaciones.
- Categoría 3ª. Hotel con más de 2.000 m² de superficie total en la suma de todas sus plantas o más de 60 habitaciones.

Clase B: Hostelero de servicios:

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

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- o Situación 1ª: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.
- o Situación 2ª: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.
- o Situación 3ª: En edificio exclusivo.

2.3.- USO DE OFICINAS (TO)

Comprende los edificios y locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal (de uso mayoritario distinto del terciario).
- Categoría 2ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

2.4.- USO RECREATIVO (TR)

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

- Cafés concierto.
- Discotecas.
- Salas de fiestas y baile.
- Clubs nocturnos.
- Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- Situación 1ª: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.
- Situación 2ª: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.
- Situación 3ª: En edificio exclusivo.

3.- USO INDUSTRIAL (I)

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- *Productivo (IP).*
- *Almacenaje (IA).*



3.1.- USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)

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

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

Categoría 1ª) Industrias manufactureras.

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

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

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

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

1ªD : Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

Categoría 2ª) Industrias agropecuarias.

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

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

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

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

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



3.2.- USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA)

Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. También se incluyen el almacenaje de los productos agrícolas (no ganaderos) así como el espacio destinado a la guarda de maquinaria agrícola necesaria para la recolección o primera transformación de los mismos. Por otro lado, se incluyen en este uso los espacios destinados a la detención prolongada de vehículos, asociados al uso residencial.

Se incluyen en este uso pormenorizado, las siguientes categorías:

Categoría 1ª) Almacenaje industrial.

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

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

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

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

Categoría 2ª) Almacenaje agropecuario.

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

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

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

Categoría 3ª) Almacenaje de vehículos: garaje.

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

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

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

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

4.- USO DOTACIONAL (D)

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

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comunicaciones (DC)
- Zonas verdes (DV).
- Equipamientos (DE).



4.1.- USO DE COMUNICACIONES (DC):

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

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

4.2.- USO DE ZONAS VERDES (DV):

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

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

4.3.- USO DE EQUIPAMIENTOS (DE):

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

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

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

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de carburantes y cementerios. Se incluyen aquí las instalaciones para el mantenimiento del estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) además de los mercados de abastos y centros de comercio básico mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (matadero municipal, etc.).

Clase B) Uso Educativo (DEDU):

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

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

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

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

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

Se subdivide en 3 categorías:

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

Clase D) Uso Administrativo-Institucional (DAI):

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



Clase E) Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

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

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

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

Un resumen de los usos sería el siguiente:

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

Artículo 26.- CONDICIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS PARA SU IMPLANTACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO.

En primer lugar, será de aplicación la normativa sectorial vigente, en particular, el Código Técnico de la Edificación. Por otra parte, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, en función del uso y de la clase de suelo (ver títulos posteriores). Complementariamente, también se respetarán las determinaciones incluidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

1.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD.

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

1.1.- CONDICIONES ACÚSTICAS

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

1.2.- CONDICIONES TÉRMICAS

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



2.- USO RESIDENCIAL. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m² y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.
2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.
3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

VIVIENDAS	E (m ²)	E+C+K (m ²)
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrá corresponder 5 m² a la cocina y 2 m² a la terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.
5. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de 2 camas de 8 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².
6. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,00 m.
7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m².
8. Se deberá tener en cuenta el DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad, así como cualquier otra normativa que le sea de aplicación.



TÍTULO III.- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 3.- USOS EN SUELO RÚSTICO (OE)

Artículo 27.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Se consideran usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva (SRR) los establecidos en el artículo 54 del TRLOTAU, modificado por la Ley 8/2014:

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

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

- a) *Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación. En concreto en Orea la unidad mínima de cultivos es secano:3,00 Ha, regadío: 0,25 Ha*
- b) *Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no implique movimiento de tierras.*
- c) *Los vallados y cerramiento de parcelas.*
- d) *La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o la rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).*
- e) *Las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.*
- f) *La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.*

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

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

Orea se encuentra en el ámbito de la Resolución de 28/08/2009 del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla La Mancha, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas. Las nuevas instalaciones eléctricas se deberán adecuar a lo dispuesto en esa norma y en el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.

Se consideran usos prohibidos los restantes.



La ejecución de edificación deberá:

- a) *Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*
- b) *Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.*

Se entienden como actividades de carácter más habitual en este tipo de suelo las siguientes:

- a) Las que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.
- c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

A continuación se describen cada uno de estos usos.

1.- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

- b) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- c) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- d) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular :
 - Almacenes de materias primas y aperos
 - Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado
 - Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
 - Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas.
 - Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2.- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidas en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.



3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

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

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, 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, incluida la generación, redes de transporte y distribución .
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones
- e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.
- g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

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

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

4.1.- USOS INDUSTRIALES

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

4.2.- USOS TERCARIOS

- 1) Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca
- 2) Usos hosteleros y hoteleros: establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.
- 3) Uso recreativo: centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

4.3.- USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS

- 1) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- 2) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Dentro de éste uso identificamos las energías Renovables: son aquellas actividades que supongan la implantación de instalaciones cuyo fin sea el aprovechamiento de algún tipo de energía



renovable, entendiendo como tales la energía solar y la energía eólica y cualesquiera otros tipos para transformarla en energía eléctrica. Se establecen tres categorías para estos casos:

- Categoría 1ª: Huertos solares o similares, es decir, instalaciones de paneles fotovoltaicos que tienen como objetivo el aprovechamiento de la energía solar para su conversión en energía eléctrica a gran escala.
 - Categoría 2ª: Parques eólicos. Instalaciones formadas por varios aerogeneradores que aprovechan la energía eólica para transformarla en energía eléctrica.
 - Categoría 3ª: Centrales termosolares. Consisten en la instalación de paneles solares que aprovechan la energía solar para calentar fluidos que mediante un ciclo termodinámico generarán electricidad al mover un alternador.
 - Categoría 4ª. Otras instalaciones no incluidas en las anteriores categorías.
- 3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
 - 4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
 - 5) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
 - 6) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
 - 7) Estaciones aisladas de suministro de carburantes
 - 8) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

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

Artículo 28.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

(Art. 12. D. 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico)

Se consideran usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) los enumerados en el artículo anterior siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso o disfrute públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.

No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.



TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OE)

Artículo 29.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

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

- 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 pueden distinguir las siguientes categorías:
 - 1.1.- Edificación en manzana cerrada (EMC). Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con las que tiene fachada. 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.
 - 1.2.- Edificación en manzana abierta (EMA). Es la edificación con bloques aislados separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones. 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). Comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. Se distinguen:*
 - 2.1.- *Edificación aislada exenta (EAE). Comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por viarios públicos como por los linderos privados.*
 - 2.2.- *Edificación aislada adosada (EAA). Comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.*
- 3.- *Edificación en tipología 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.*

Artículo 30.- DEFINICIONES

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

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

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

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

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

Altura máxima de cubierta: La máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo.

Altura de planta: La distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre: La distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

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

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



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

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

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

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

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

Fondo máximo edificable: Es la distancia entre la alineación exterior y la interior, y sirve para delimitar el espacio ocupable por la edificación, sin perjuicio de la adopción de retranqueos.

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

Linderos: Son las líneas perimetrales que definen una parcela.

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

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

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

Parcela neta: Es la superficie que resulta de extraer de la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.

Parcela mínima: Es la que establece por el planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc..., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite su edificación como parcela independientes porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.

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

Planta sótano: Es aquella que se sitúa por debajo de la definida como planta baja, tenga o no aberturas, o bien aquella cuyo techo se encuentre a menos de 1 metros por encima de la rasante o terreno natural, en el punto de medición de la altura del edificio.

En los sótanos sólo se permite el uso de almacén de productos no inflamables y el de garaje, además de los espacios destinados a las instalaciones técnicas del edificio.

La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros y la máxima de 2,50 metros.

Planta baja: Es aquella cuyo pavimento terminado se sitúa a 1,25 metros por encima o 1 metro por debajo de la rasante, en el punto de medición de la altura de edificación.

En parcelas con frente a dos viales opuestos o que formen esquina, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

La altura libre mínima de la planta baja será de 2,50 metros salvo mayores exigencias de la reglamentación específica aplicable según los distintos casos.

La altura libre máxima será de 4,20 metros, salvo los edificios industriales otros de uso público como cines, teatros, etc., en que se regularán por sus limitaciones específicas en la materia.

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

Rasante: es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que



para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

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

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

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

Superficie construida por planta: Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas), excluidas de ésta las zonas establecidas en estas normas urbanísticas, en la cuantía correspondiente.

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

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

Ocupación máxima de parcela: Es la proyección vertical sobre el terreno de la totalidad de la construcción y sus cuerpos volados, escaleras exteriores, porches, etc., excepción hecha de los aleros permitidos, referida tanto a las construcciones sobre rasante como por debajo de ésta.

Artículo 31.- CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS

1.- MEDICIÓN DE ALTURAS

La altura de edificación se medirá desde la rasante hasta la línea superior del alero o cornisa, según los siguientes criterios:

- c) En edificios o solares con frente a una sola vía.

Esta altura se mediará en el punto medio de la fachada a partir de la rasante de la acera, cuando la diferencia de nivel entre un extremo y otro de la fachada se menor a igual a 1 metro.

Si dicha diferencia es mayor de 1 metro, la altura se tomará a partir de un nivel situado 0,60 metros por debajo del nivel de extremo de mayor cota.

Si por aplicación de esta última regla, la rasante de la acera llega a quedar a mas de 2,50 metros por debajo del punto de aplicación de la altura, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no suceda.

La altura de cada tramo se medirá de forma independiente conforme a los criterios expuestos.

- d) En edificios con varias fachadas formando esquina, la altura se medirá conforme a los criterios anteriores pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
- e) Cuando se trate de edificios en solares con frente a dos o más vías que no forman esquina, la altura se medirá independientemente en cada frente de calle conforme a los criterios del apartado a)

2.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:



- La cubierta definitiva del edificio adaptada a las limitaciones de pendiente que se establecen en estas normas y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos exteriores de la fachada y vuelo máximo determinado por el vuelo de aleros.
- El aprovechamiento para buhardillas o cámaras tradicionales del espacio resultante bajo la cubierta.
- Barandas no opacas en su totalidad de terrazas o patios interiores, de altura total no superior a 1,20 metros desde el suelo de los mismos.
- Los elementos técnicos de las instalaciones tratados de forma que resulten ocultos desde la calle o espacio público. La altura de estas construcciones por encima de la altura máxima será como máximo de 3,80 m, salvo chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de todo tipo que podrán tener una altura superior, justificadamente.
- Remates de fachada exclusivamente decorativos.

Artículo 32.- CRITERIOS DE MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

1.- EDIFICABILIDAD

Es el cociente entre la superficie construible y la del suelo que la soporta, expresada normalmente en m^2_i/m^2_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 suelos dotacionales. De acuerdo con el artículo 19.4 del RP no se tendrá en cuenta para calcular edificabilidades brutas la superficie de los sistemas generales.

2.- EDIFICABILIDAD DE ÁMBITO

Es el cociente entre la superficie construible en una parcela y la superficie del ámbito que la alberga.

3.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entenderá como superficie construida a efectos del cálculo de la edificabilidad, la suma de la 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 cuando estén limitados por paramentos verticales en más del 50% de su perímetro; en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

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, considerando como altura libre la distancia, medida en cada punto, entre las superficies interiores de acabado del suelo y el techo.

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

- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los espacios de acceso a garajes, los patios interiores de parcela y las plantas bajas porticadas, siempre que sean de libre acceso y no se encuentren cerradas.
- Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, en cualquiera de las plantas, en especial, en las terrazas y balcones.
- Los sótanos, en todos los casos, y los semisótanos que no sobresalgan más de 1,00 m sobre la rasante. En el caso de terrenos en pendiente y semisótanos de fincas que den fachada a varias calles con rasantes a distinta cota, las plantas bajo rasante computarán edificabilidad en la proporción resultante de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre la longitud de fachada total de la planta. No obstante, se excluirá de dicho cómputo la superficie señalada en el punto anterior (no habitable o destinada a instalaciones).



- Los locales destinados a albergar instalaciones (centros de transformación, cuartos y huecos de ascensor, cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de depósitos, de basuras, de contadores, conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50 dm²) decímetros cuadrados, etc.).
- El 50 % de los balcones, terrazas, galerías, porches cubiertos y otras estancias si están parcial o totalmente abiertos al aire libre. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100 % para la superficie construida.
- Las azoteas y las terrazas de la última planta en su totalidad.
- En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.

Artículo 33.- CRITERIOS EN EL CÓMPUTO DEL NÚMERO DE PLANTAS

En el cómputo del número de plantas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- No computarán los sótanos.
- No computarán los semisótanos si no sobresalen más de 1,00 m sobre la rasante en el punto medio de la fachada. Sí computarán en caso contrario.
- Computará la planta baja.
- No computarán las entreplantas o entresuelos.
- No computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima o aprovechamiento bajo cubierta.

Artículo 34.- BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Los bienes y espacios protegidos del municipio de Orea, se encuentran regulados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Este Catálogo forma parte del presente planeamiento, como documento nº 6, ajustándose su contenido a lo establecido en el RP, TRLOTAU y NTP.



TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO (OE)

Artículo 35.- DETERMINACIONES GENERALES

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

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

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, y su transposición al Estado Español, articulado finalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2.006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética), que pasa a sustituir la legislación anteriormente vigente destinada a regular la demanda energética de las viviendas (NBE CT79). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

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

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

- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE
- CONDICIONES DE VOLUMEN

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

- CONDICIONES MORFOLÓGICAS
- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- CONDICIONES DE SERVICIOS
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- CONDICIONES DE SEGURIDAD
- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 36.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

1.- CONDICIONES GENERALES

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

- a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en el art. 104 RP:

“La condición de solar se obtiene cuando el Suelo Urbano (SU), dispone, como mínimo, la definición de alineaciones y rasantes y de los siguientes servicios públicos:



- *Acceso por vía pavimentada. A estos efectos en los terrenos clasificados como Suelo Urbano (SU) deberán estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, todas las vías que los circunden.*
No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio, ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.
 - *Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas por el planeamiento.*
 - *Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa del planeamiento, se permitirá la disposición de estaciones de depuración por oxidación total por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.*
 - *Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.”*
- b) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) especificados, en cada caso, por el presente P.O.M.
- c) Deberá tener aprobado el planeamiento correspondiente a la zona en cuestión, según el presente P.O.M.

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

2.- PARCELAS EXCEPTUADAS

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

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

Cuando se trate de sustitución de solares existentes entre medianeras, procedentes de un derribo, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas, siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.

Artículo 37.- CONDICIONES DE VOLUMEN

1.- ALINEACIONES

Las alineaciones serán las marcadas en el plano de ordenación detallada correspondiente. Las modificaciones de las alineaciones definidas deberán justificarse mediante Estudio de Detalle.

A pesar de que en la mayoría de los casos la alineación oficial coincide con la existente, el Ayuntamiento podrá imponer, para el caso de obras de nueva planta, la rectificación de alineaciones. En estas circunstancias la máxima diferencia entre la alineación original y la modificada no podrá ser superior a 50 cm, salvo que se trate de calles de anchura inferior a 5 m, en cuyo caso podrá ser la distancia necesaria hasta alcanzar dicha anchura mínima.

2.- CHAFLANES

- a) Se podrán situar chaflanes en los encuentros de alineaciones. Caso de realizarse se ajustarán a las siguientes determinaciones:
- Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.



- Sólo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90º aproximadamente.
- Los chaflanes serán, como mínimo, de 2,50 m (medidos sobre la línea del chaflán), a excepción de las zonas industriales, que serán de 5,00 m.

3.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Es la distancia perpendicular a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada a la vía pública o espacio libre público o privado.

No es obligatorio agotar el fondo edificable máximo en las actuaciones.

La profundidad edificable sólo podrá sobrepasarse por encima de la planta baja con los cuerpos y elementos salientes admitidos en estas Normas para las alineaciones exteriores.

En planta baja y sótano no regirá limitación alguna del fondo edificable, salvándose, en todo caso, las limitaciones de ocupación de parcela establecidas en estas Normas.

4.- RETRANQUEOS

Como norma general la edificación habrá de levantarse obligatoriamente siguiendo las alineaciones oficiales, quedando prohibidos los retranqueos de la edificación respecto de las mismas, salvo en los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares.

5.- ALTURAS

5.1.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de cualquier edificación viene fijada en las ordenanzas particulares de cada zona.

La altura máxima de edificación será independiente del ancho de la calle a la que dé frente la fachada.

5.2.- ALTURA DE LAS PLANTAS

Reducciones de altura

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

6.- PLANTAS

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otras establecidas en la correspondiente Ordenanza tipológica.

6.1.- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

El número máximo de plantas viene fijado para cada Ordenanza tipológica.

Se permitirá cualquier número de plantas bajo rasante (sótanos).

6.2.- VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm sobre la rasante de la calle o terreno.

6.3.- ENTREPLANTAS

Sólo se permitirán en plantas bajas y no ocuparán más del 50 % de la superficie de ésta. Su superficie construida se agregará al cómputo total de la edificación a efectos de edificabilidad.



Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

6.4.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se permiten con carácter general, siempre con las condiciones siguientes.

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en las terrazas de cubierta (azoteas), en caso de haberlas. Únicamente se permitirán estructuras desmontables.

Su superficie construida se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad, en las condiciones fijadas por estas normas, pero no en el del número de plantas.

7.- EDIFICABILIDAD

7.1.- EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA MÁXIMA PERMITIDA

Vendrá fijada en la correspondiente ordenanza tipológica, medida en m^2/m^2s , que permitirá establecer la superficie total edificable en cada parcela neta edificable.

8.- PATIOS

Estás condiciones podrán alterarse si aparecen otros establecidos en la correspondiente Ordenanza tipológica, tanto para patios de luces como patios mancomunados.

8.1.- PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

- a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas:
 - Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/4 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 m.
 - La superficie mínima será de 9 m².
 - La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.
- b) Patios a los que abren habitaciones no vivideras, como baño, aseos, despensas y trasteros:
 - Se permitirán para ventilación, y podrán ser de menores con lado mínimo de 0,80 m.
- c) No se permiten los patios abiertos a fachada, y solamente podrán abrir a espacios vivideros. Tampoco se permiten los patios abiertos junto a medianerías, debiendo quedar una separación mínima entre estas y el patio de 4 metros.
- d) Los patios tienen que tener piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.
- e) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o bien a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

8.2.- PATIOS MANCOMUNADOS

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos siempre que se ajusten a las siguientes normas:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.



- b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

8.3.- COBERTURA DE PATIOS

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

9.- ELEMENTOS SALIENTES

Son los elementos constructivos no habitables y ocupables y de carácter fijo que sobresalen de la alineación oficial o línea de fachada tales como zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y elementos no permanentes como toldos, persianas, rótulos, banderines, etc.

Se permiten en las siguientes condiciones:

- Que den frente a una calle o plaza de más de 6 metros de anchura mínima.
- Que no sobresalgan más de 15 centímetros.

10.- ALEROS

De acuerdo con los tipos al uso, el vuelo de aleros no sobrepasará los 45 centímetros incluidos todos sus elementos componentes.

11.- CUERPOS VOLADOS

Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación oficial.

Los cuerpos volados están prohibidos a excepción de:

- a) Balcones abiertos, definidos por las características de la edificación tradicional del núcleo. En ellos, el forjado tendrá un espesor máximo de 10 cm.
- b) Miradores acristalados, según los tipos tradicionales de este elemento.

Podrán autorizarse cuando den frente a una calle o plaza de más de 5 metros de anchura mínima.

El vuelo máximo de balcones y miradores será de 40 centímetros no pudiendo sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera sobre la que vuelan.

Los cuerpos volados quedarán separados de las líneas medianeras una distancia mínima de 45 centímetros.

La altura mínima a la que podrán situarse, respecto de cualquier punto de la acera o del terreno será de 2,50 metros.

Artículo 38.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

:

MATERIALES DE FACHADAS:

FÁBRICAS Y MUROS

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas, fundamentalmente, por su color, textura y auténtica expresividad.



Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones. Cuando se trate de la restauración de elementos antiguos o edificios catalogados, se atenderá en cada caso al dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

En el color y textura de los materiales se tendrá presente el entorno en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados en la zona.

Se permite el empleo de ladrillo visto, siempre y cuando éste sea de tipo envejecido.

Los revocos a utilizar en el revestimiento de las fachadas se realizará en tonos similares a los existentes, tonos tierra, recomendándose la utilización de texturas lisas.

El zócalo de fachadas, caso de realizarse a base de cemento o mortero, deberá pintarse siguiendo las directrices anteriores y nunca dejarse visto el color del material.

El uso de piedra como material de construcción y especialmente en las fachadas se recomienda especialmente para los zócalos o plantas bajas, bien como mampostería o bien como cantería de sillares regulares dispuestos en la forma tradicional, debiendo estar rejuntada dicha piedra en cualquier caso con mortero bastardo de cal.

La piedra puede ser un elemento disonante en las formas siguientes y por lo tanto se prohíbe:

- a) Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.
- b) Cuando se utilice pulimentada con brillo (se incluyen los mármoles).
- c) Cuando se usen mamposterías concertadas muy poco naturales.

Se prohíben los muros cortina o cerramientos de tipo metálico, en los que prepondere dicho material junto con el vidrio transparente, translúcido u opalino.

Se permite el uso del hormigón visto en elementos estructurales, cornisas, impostas, etc., siempre que respondan a un diseño apropiado y estén acabados en los tonos descritos anteriormente.

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

CARPINTERÍAS

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio lacado de color oscuro, siempre que por la magnitud del cerco y bastidor armonicen con el tradicional de la zona.

El acabado de las carpinterías de madera será en tonos oscuros o en su color natural teñida en color nogalina para el caso de las de madera.

CERRAJERÍAS

Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro o hacia fuera o combinadamente.

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

El acabado será en colores oscuros terminación mate.

Se prohíben balcones o antepechos en los que se utiliza la armadura metálica conjugada en cristal u otros materiales.

En el caso de barandas, balcones o galerías de madera, los barrotes serán torneados inspirados en otros antiguos del lugar y estarán acabados en el color natural de la madera teñida en color nogalina.



La disposición de pilastras, zapatas y tejadillos para las galerías, seguirán así mismo la disposición de otros antiguos.

MATERIALES DE CUBIERTA:

TEJADOS

Los tejados serán de teja árabe y rematados con alero de madera, ladrillo, teja u hormigón imitando a éstos.

CANALONES

Se admite el uso del canalón volado a la manera tradicional, que deberá de ser de cinc, cobre o chapa lacada en tonos cobre envejecido quedando expresamente prohibida la utilización del PVC en la ejecución de canales y/o bajantes para la evacuación de aguas pluviales.

No se admitirá la colocación en segundo plano del canalón, con falseamiento del alero y produciendo escalonamiento en el plano de cubierta.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS (CHIMENEAS, ETC.)

Se tratarán materiales coherentes con los generales del edificio, de forma tal que no se produzcan rupturas visuales.

MATERIALES DE MEDIANERÍAS Y VALLAS:

MEDIANERÍAS

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

VALLAS

Las superficies de las vallas de solares que den a vías y espacios públicos, o sean vistas desde ellos, se tratarán en cuanto a materiales, textura y colores como si fuesen fachadas.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

TENDIDOS ELÉCTRICOS Y TELEFÓNICOS

Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

EQUIPOS DE CAPTACIÓN DE SEÑALES DE TV

Los equipos de captación de señales de TV, tales como antenas individuales, colectivas o vía satélite; deberán estar convenientemente disimulados en su lugar de ubicación, de forma que no provoque un excesivo impacto visual en el edificio.

Queda prohibida su colocación en los paramentos de fachada.



ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, RÓTULOS Y ANUNCIOS:

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres, y sin superposición de otros materiales que los propios de la fachada, las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce y otro materiales de calidad, y en ningún caso en "neón", plástico, etc, pudiendo ir con iluminación independiente, no permitiéndose los rótulos con iluminación propia.

Debe prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados.

Como criterios orientativos para la instalación de rótulos:

- A) MATERIALES:
 AUTORIZADO: Bronce, latón, cobre, acero inoxidable, hierro, hierro pintado, aluminio lacado, madera, alabastro, granitos, mármoles, piedras naturales y artificiales, yeso endurecido, hormigón tratado, cristal.
 NO AUTORIZADO: Todos los materiales plásticos.
- B) ILUMINACIÓN:
 AUTORIZADO: Oculta tras rótulos opacos para iluminación de fondos, focos situados fuera del rótulo y dirigidos hacia éste, luz blanca.
 NO AUTORIZADO: Rótulos luminosos, rótulos de neón (únicamente autorizado en interior de los establecimientos), luz de cualquier color.
- C) DIMENSIONES:
 AUTORIZADO: Las que, por su composición, permitan las proporciones de los espacios en que se ubiquen.
 NO AUTORIZADO: Las que se superpongan a elementos compositivos o decorativos de las fachadas.
- D) VUELOS:
 AUTORIZADO: Para rótulos adosados al paramento, saliente máximo: 0,10 m.; para focos saliente máximo del paramento 0,5 m y altura mínima del suelo 2,5 m.
 NO AUTORIZADO: Marquesinas y rótulos en banderola.
- E) UBICACIÓN:
 AUTORIZADO: En plantas bajas; en planta alzadas solamente en 1ª planta situados en los entrepaños de planta un solo rótulo y únicamente cuando el uso de la totalidad del edificio sea único.
 NO AUTORIZADO: En y sobre coronación de edificios, en barandillas y antepechos.

Artículo 40.- b) CONDICIONES EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

1. Toda edificación deberá contar con acceso público desde la red viaria.
2. El portal de acceso a la edificación tendrá una anchura mínima de 1,50 m. Cumplirá con los artículos 29, 30 y 31 del código de ACC.
3. Deberá existir un itinerario practicable que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario, además del ascensor.
4. los espacios de circulación hasta las escaleras y el ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
5. las escaleras cumplirán con las siguientes determinaciones:
 - La altura o tabica máxima del escalón es de 16 cm. y la extensión o huella mínima, de 30 cm. En las escaleras con proyección en planta no recta, debe tener una dimensión mínima de huella de 30 cm. contada a 40 cm. del pasamanos interior.
 - El ancho de paso útil es igual o superior a 1,00 m.
 - El número de escalones seguidos sin rellano intermedio es como máximo de 12 unidades, y su forma ha de ser continua, evitando el bocel.



- Los rellanos intermedios tienen una longitud mínima de 1,20 m.
 - La escalera dispone de barandillas que pueden ser utilizadas en ambos sentidos de circulación.
 - Los pasamanos no se interrumpen entre tramo y tramo de escalera. Se ponen dos, situados a una altura de entre 0,90 m. y 0,95 m., el primero y entre 0,70 m. y 0,75 m. el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo de 5 cm. de diámetro, separado como mínimo 5 cm. de los paramentos verticales.
6. El diseño y trazado de los recorridos de uso público o comunitario destinados al tránsito de peatones se realiza mediante itinerarios de peatones que resulten accesibles en las condiciones establecidas en el Anexo 1 del Código de ACC
 7. Podrán quedar exentos de lo previsto en el apartado anterior aquellos itinerarios que tengan alternativas, y cuyo coste de ejecución como accesible sea superior en más de un 50% al coste como no accesible.
 8. Se puede admitir la sustitución de itinerario de peatones accesible por un itinerario mixto accesible en aquellos tramos en que el coste de ejecución del itinerario de peatones accesible supere en más de un 50% el coste de un itinerario mixto accesible. En los puntos de conexión entre ambos itinerarios se ha de poder estacionar un vehículo en el espacio equivalente al de una plaza de estacionamiento accesible, en las condiciones previstas en el apartado 1.2.6 del Anexo 1 del Código de ACC.
 9. La previsión de itinerarios accesibles en cascos urbanos de valor histórico-artístico y en lugares naturales protegidos puede admitir soluciones alternativas siempre que el proyecto sea aprobado por el organismo competente en esta materia.
 10. La comunicación vertical entre espacios de uso público se realiza como mínimo con rampas o ascensores accesibles.
 11. Los edificios de uso privado destinados a vivienda deberán disponer de un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones o servicios anexos de uso comunitario, en las condiciones siguientes
 - No debe haber ninguna escalera ni escalón aislado. (Se admite, en el acceso del edificio, un desnivel no superior a 2 cm., y se redondeará o bien se achaflanará el canto con una pendiente máxima del 60%). Deben tener una anchura mínima de 1,00 m. y una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2,10 m.
 - En cada planta del itinerario accesible de un edificio debe haber un espacio libre de giro donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro.
 - En los cambios de dirección, la anchura de paso es tal que permite inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.
 - Las puertas han de tener como mínimo una anchura de hueco de 0,80 m. y una altura mínima de 2 m.
 - En caso de puertas de dos o más hojas, una de ellas debe tener una anchura de hueco de 0,80 m.
 - En los dos lados de una puerta existe un espacio libre, sin ser barrido por la abertura de la puerta donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m. de diámetro (excepto en el interior de la cabina del ascensor).
 - Los tiradores de las puertas se accionarán mediante mecanismos de presión o de palanca.
 - Cuando las puertas sean de vidrio, excepto en el caso de que éste sea de seguridad, tendrán un zócalo inferior de 30 cm. de altura, como mínimo. A efectos visuales debe tener una franja horizontal de 5 cm. de anchura, como mínimo, colocada a 1,50 m. de altura y con un marcado contraste de color.
 - El pavimento es antideslizante.
 - Las pendientes longitudinales de las rampas son:
 - i. Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 a 12% de pendiente máxima.
 - ii. Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 a 10% de pendiente máxima.
 - iii. Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 a 8% de pendiente máxima
 - iv. Se admite una pendiente transversal máxima del 2% en rampas exteriores.
 - Las rampas disponen de barandas a ambos lados. Asimismo, deben estar limitadas lateralmente por un elemento de protección longitudinal de, como mínimo, 10 cm. por encima del suelo, para evitar la salida accidental de ruedas y bastones.
 - Los pasamanos de las barandas son dos a cada lado y están situados a una altura entre 0,90 m. y 0,95 m., el primero y 0,70 m. y 0,75 m. el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, y con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de 3 a 5 cm., separado, como mínimo, 5 cm. de los tabiques verticales.



- La longitud de cada tramo de rampa es como máximo de 10 m. En la unión de tramos de diferente pendiente se colocan rellanos intermedios, estos rellanos deben tener una longitud mínima en la dirección de circulación de 1,50 m.
- Al inicio y al final de cada tramo de rampa hay un rellano de 1,50 m. de longitud como mínimo.
- La cabina de ascensor cumplirá con las dimensiones mínimas establecidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.
- Dispone de pasamanos a una altura entre 0,90 m. y 0,95 m. Los pasamanos de la cabina tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo con un diámetro entre 3 y 5 cm. y separado, como mínimo, a 4 cm. de los paramentos verticales.
- Los mecanismos serán accesibles.
- Al lado de la puerta del ascensor y en cada planta existirá un número en altorrelieve que identifique la planta, con una dimensión mínima de 10 x 10 cm. y una altura máxima de 1,40 m. desde el suelo.
- Los ascensores accesibles se señalarán mediante SIA (Símbolo Internacional de Accesibilidad). Asimismo, contarán con indicación en braille y arábico en alto relieve a una altura entre 0,80 y 1,20 m, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.
- Las puertas de la cabina y del recinto son automáticas, de una anchura mínima de hueco de 0,80 m. y delante de ellas se puede inscribir un círculo de un diámetro de 1,50 m.
- Las dotaciones mínimas en materia de accesibilidad serán las exigidas por el CTE DB-SUA

Además de lo indicado en el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, será de aplicación el Documento Básico SUA.- Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, en materia de accesibilidad, así como cualquier otra normativa que sea aplicable



TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 3.- OTRAS PRESCRIPCIONES GENERALES (OE)

Artículo 41.- OTRAS PRESCRIPCIONES GENERALES

A continuación se incluyen algunas prescripciones generales, que se complementan posteriormente con las indicadas en las ordenanzas tipológicas y en las ordenanzas municipales de la edificación.

1.- ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS

En este punto indicaremos que aquellos usos que puedan ocasionar molestias a sus vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), especialmente las que están clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (por la legislación sectorial vigente), y aquellos usos que pretendan implantarse en un ámbito en el que no son mayoritarios (pero sí compatibles), tendrán que adoptar medidas correctoras en la edificación para reducir la afección a colindantes y a edificios próximos. Sólo se permitirán si son autorizados expresamente por el Ayuntamiento y demás administraciones competentes (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes y documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control para vigilar la eficacia de las medidas correctoras). En la correspondiente licencia de actividad se indicarán condiciones objetivas a cumplir durante la explotación de la misma, basadas en las determinaciones de las Ordenanzas Municipales, y su incumplimiento podrá conllevar la suspensión de la licencia.

Por otra parte, en el interior de los núcleos de población sólo podrán autorizarse las actividades molestas por producción de polvo, ruidos y vibraciones si adoptan las medidas oportunas (tales como discotecas, talleres de reparación, o industrias fabriles de escaso tamaño, en espacios debidamente insonorizados), y las peligrosas relacionadas con el almacenamiento y comercio al por menor de sustancias peligrosas (tales como droguerías, perfumerías, puntos de venta de combustibles, o pequeños depósitos de combustible para calefacción, adoptando las convenientes medidas de seguridad). Las actividades insalubres, nocivas, que produzcan olores o gases tóxicos o infecciosos, y las peligrosas de gran tamaño sólo podrán autorizarse en polígonos industriales o, excepcionalmente, en suelo rústico a la distancia que marque la legislación sectorial, de cualquier núcleo de población y siempre adoptando medidas correctoras.

2.- APARCAMIENTOS

Deberán reservarse en el interior de la parcela plazas de aparcamiento tal y como exige el art. 22.5 del RP, en suelo urbanizable.

De acuerdo con lo establecido en el CTE, en su Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad, los edificios uso residencial vivienda o los de otros usos que dispongan de aparcamiento propio cuya superficie construida exceda de 100 m², deberán contar con plazas de aparcamiento accesibles.



TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (OE)

Artículo 42.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

1.- DEFINICIÓN

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

2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

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

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

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

2.1.- DERECHOS

Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbano** que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos previstos en el apartado 1.1. del art. 50, incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, en su caso y en los términos prevenidos reglamentariamente con carácter simultáneo a la edificación, salvo que el planeamiento vigente no permita la realización de las obras en régimen de actuaciones edificatorias, en cuyo caso los derechos serán los reconocidos por el suelo urbanizable.

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

2.2.- DEBERES

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

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

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación para mantener las condiciones de ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.



TURIVING S.A Ingenieria + Arquitectura Centro Empresarial Galileo. C/ Enebros, 74. 1. 44002 TERUEL Tfno.978618800 teruel@turiving.es

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, excepto en el suelo urbano consolidado.
- Costear, y en su caso ejecutar la urbanización.
- Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.



TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS TIPOLOGICAS (OD)

Artículo 43.- CONDICIONES GENERALES

1.- DEFINICIÓN

Estas Ordenanzas regulan las condiciones de la edificación en el suelo urbano (SU) siendo expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de cada ordenanza tipológica viene definido en los correspondientes planos de ordenación detallada.

Si una parcela se encuentra dividida entre el ámbito de aplicación de dos o más ordenanzas tipológicas, a cada fracción de la misma determinada en los planos de ordenación le será de aplicación la ordenanza correspondiente.

3.- TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

Se definen las siguientes ordenanzas:

- o MNZ: Residencial Manzana Cerrada.
- o ADO: Residencial Adosada.
- o AIS: Residencial Aislada.
- o TE: Terciario.
- o DE: Dotacional de equipamientos.
- o DV: Dotacional de zonas verdes.
- o DC: Dotacional de comunicaciones o viario.

Artículo 44.- ORDENANZA TIPOLOGICA MNZ

1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso Residencial (R) con tipología edificatoria en manzana cerrada (EMC).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Residencial unifamiliar (RU), plurifamiliar (RP), comunitario (RC) o en vivienda protegida (P).



3.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios.

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH), Oficinas (TO).

Industrial Productivo (IP) en categorías 1º A, 1ª B, 2ª A y de Almacenaje (IA) en categorías 1ª A, 1ª B, 2ª A, 3ª A, 3ª B y 3ª C. Se permiten en edificio exento y en planta baja de edificio no exclusivo, compatible con el uso residencial (R) y con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

4.1.- PARCELA MÍNIMA.

En las nuevas parcelaciones, la superficie mínima de parcela edificable será de 110 m².

Para los solares ya existentes, y para los resultantes del derribo de edificios actuales, la superficie mínima de parcela será la que tuvieran, aunque sea menor que la parcela mínima antes indicada.

4.2.- ALTURA MÁXIMA:

3 plantas y 10 metros.

4.3.- ALTURA MÍNIMA:

No se define.

4.4.- FACHADA MÍNIMA:

Para nuevas parcelaciones 6 metros. Para solares ya existentes y para los resultantes del derribo de edificios actuales, será la que tuvieran, aunque sea menor que la antes indicada.

4.5.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

No se define

4.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

- Si la superficie de la parcela es menor o igual a 110 m², la ocupación será del 100 %, respetando en todo caso las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.
- Si la superficie de la parcela es mayor a 110 m², la ocupación máxima será del 70 %, respetando en todo caso las alineaciones señaladas en los planos de ordenación.

4.7.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

2,80 m²/m².

4.8.- ALINEACIONES Y RASANTES:

Según planos de ordenación.

4.9.- RETRANQUEOS.

Se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas, salvo que se apruebe estudio de detalle (ED) que indique lo contrario.



4.10.- CUERPOS VOLADOS:

Según condiciones generales.

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las generales.

Artículo 45.- ORDENANZA TIPOLOGICA ADO

1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología de edificación adosada (EAA) y aislada exenta (EAE)

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA) y aislada exenta(EAE)

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial unifamiliar en vivienda protegida (P).

3.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios.

Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH) de servicios, Oficinas (TO),

Industrial de Almacenaje (IA), compatible con el uso global residencial o con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

4.1.- PARCELA MÍNIMA.

En las nuevas parcelaciones, la superficie mínima de parcela edificable será de 120 m².

4.2.- ALTURA MÁXIMA:

2 plantas y 6,50 metros.

4.3.- ALTURA MÍNIMA:

No se define.

**4.4.- FACHADA MÍNIMA:**

6 metros

4.5.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

12 metros

4.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

60 % de la parcela.

4.7.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.1,2 m²/m².**4.8.- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS:**

Se establecen las siguientes opciones alternativas:

- a) Según condiciones generales.
- b) Cuando se trate de manzanas completas o de conjuntos de entidad urbana propia, podrán disponerse patios delanteros ajustándolo el cerramiento frontal de los mismos a las alineaciones oficiales y retranqueando la fachada de la edificación: El retranqueo de las fachadas individuales respecto de la alineación oficial será siempre el mismo entre dos intersecciones de calle.
El fondo edificable se contará siempre a partir de la línea de fachada.

4.9.- CUERPOS VOLADOS:

Según condiciones generales.

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las generales.

Artículo 46.- ORDENANZA TIPOLOGICA AIS**1.- DEFINICIÓN**

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología edificatoria de edificación aislada (EAE).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Aislada (EA), en las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA) para viviendas pareadas (adosadas únicamente en uno de los linderos).

3.- CONDICIONES DE USO**3.1.- USO MAYORITARIO**

RESIDENCIAL (R).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial unifamiliar en vivienda protegida (P).



3.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios.

Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH) de servicios.

Industrial de Almacenaje (IA), compatible con el uso global residencial o con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

4.1.- PARCELA MÍNIMA.

250 m².

4.2.- ALTURA MÁXIMA:

2 plantas y 6,00 metros.

4.3.- ALTURA MÍNIMA:

No se define.

4.4.- FACHADA MÍNIMA:

6 metros

4.5.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

No se define

4.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

No se define

4.7.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

0,9 m²/m².

4.8.- ALINEACIONES Y RASANTES:

Según planos de ordenación.

4.9.- RETRANQUEOS.

3 metros a la calle y linderos, con posibilidad de aparearse, con compromiso de arrimo o estar así especificado en escritura pública.

4.10.- DENSIDAD MÁXIMA:

30 viv/ha

4.11.- CUERPOS VOLADOS:

Según condiciones generales.



5.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las generales.

Artículo 47.- ORDENANZA TIPOLOGICA EP

1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas a espacio libre privado. Son los que figuran así nominados en el plano de ordenación del suelo urbano, así como los que quedan libres dentro de cada parcela después de ser ocupada esta por la edificación permitida en estas Normas

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

No se permiten construcciones

3.- CONDICIONES DE USO

Los situados en patios y en el interior de las manzanas quedarán libres de toda construcción en superficie, admitiéndose usos de jardines o juegos y aparcamientos al descubierto, prohibiéndose también el almacenamiento de materiales al descubierto.

Los espacios libres privados podrán cercarse ajustándose en todo caso a la alineación marcada en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 48.- ORDENANZA TIPOLOGICA TE

1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso Terciario (T) en zona exclusiva, con tipología edificatoria aislada (EA)

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Exenta (EAE) o Edificación Aislada Adosada (EAA).

3.- CONDICIONES DE USO

3.1.- USO MAYORITARIO

TERCIARIO (T).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Hotelero y hostelero (TH), Comercial (TC), Oficinas (TO) y Recreativo (TR).

3.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional de Zonas Verdes (DV), Dotacional de Equipamientos (DE) excepto el destinado a cementerios.

Industrial de Almacenaje (IA) compatible con el uso residencial ® y con las pertinentes medidas correctoras par ano ocasionar molestias de ningún tipo.

Residencial unifamiliar (RU), al servicio del uso terciario.



3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

4.1.- PARCELA MÍNIMA.

140 m².

4.2.- ALTURA MÁXIMA:

2 plantas y 7,5 metros.

4.3.- ALTURA MÍNIMA:

No se define.

4.4.- FACHADA MÍNIMA:

No se define

4.5.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

No se define

4.6.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA:

No se define

4.7.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

2 m²/m².

4.8.- ALINEACIONES Y RASANTES:

Según planos de ordenación.

4.9.- RETRANQUEOS.

No se limitan.

4.10.- CUERPOS VOLADOS:

Según condiciones generales.

5.- **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las generales.

Artículo 49.- **ORDENANZA TIPOLÓGICA DE**

1.- **DEFINICIÓN**

Esta norma afecta a todos aquellos edificios de uso dotacional de equipamientos (DE), ya sean de titularidad pública o privada.

En los Planos de Ordenación sólo se marcan los equipamientos determinando su tipo en caso de ser necesario. El resto de equipamientos quedan marcados sin determinar el tipo, siendo el Ayuntamiento el que decidirá el uso pormenorizado final del mismo en el momento de la edificación. Una



vez determinado éste, se acogerá y quedará sujeto a la ordenanza tipológica correspondiente DEA, DEDU o D-CU-DE, definida en los artículos siguientes.

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Libre, adecuada al uso (EAV, EA o ETE).

Las condiciones morfológicas de la edificación incluidas en esta ordenanza son orientativas, pudiendo el Ayuntamiento en pleno aprobar otras, debidamente justificadas, para el mejor funcionamiento de un equipamiento dotacional concreto.

Artículo 50.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEA: EQUIPAMIENTOS

1.- CONDICIONES DE USO

1.1.- USO MAYORITARIO

Dotacional de Equipamientos (D).

1.2.- USO PORMENORIZADO

DEIS: Infraestructuras –servicios urbanos.

DAI: Administrativo – Institucional.

DSA: Sanitario – Asistencial.

1.3.- USOS COMPATIBLES

Oficinas (TO), Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, Recreativo (TR), Industrial de Almacenaje (IA) (estacionamiento de vehículos) y Dotacional de Zonas Verdes (DV).

1.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

2.1.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 3 plantas (PB+II) y 10 m.

2.2.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será como máximo de 2,00 m²t/m²s.

Artículo 51.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEDU: EDUCATIVO

1.- CONDICIONES DE USO

1.1.- USO MAYORITARIO

Dotacional de Equipamientos (D).

1.2.- USO PORMENORIZADO

DEDU: Educativo.



1.3.- USOS COMPATIBLES

Oficinas (TO), Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, Recreativo (TR), Industrial de Almacenaje (IA) (estacionamiento de vehículos), Dotacional de Zonas Verdes (DV), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y el resto de categorías del dotacional.

1.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

2.1.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 3 plantas (PB+II) y 10 m.

2.2.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será como máximo de 2,00 m²/m²s.

Artículo 52.- **ORDENANZA TIPOLOGICA D-CU-DE: CULTURAL-DEPORTIVO**

1.- **CONDICIONES DE USO**

1.1.- USO MAYORITARIO

Dotacional de Equipamientos (D).

1.2.- USO PORMENORIZADO

D-CU-DE: Cultural – Deportivo.

1.3.- USOS COMPATIBLES

Oficinas (TO), Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, Recreativo (TR), Industrial de Almacenaje (IA) (estacionamiento de vehículos), y Dotacional de Zonas Verdes (DV), Educativo (DEDU) y el resto de categorías del dotacional.

1.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.- **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

2.1.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 3 plantas (PB+II) y 10 m.

2.2.- EDIFICABILIDAD.

El coeficiente unitario de edificabilidad será como máximo de 0,30 m²/m²s para las instalaciones al aire libre y 1,50 m²/m²s para el resto.

**Artículo 53.- ORDENANZA TIPOLOGICA DV****1.- DEFINICIÓN**

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional de Zona Verde (DV).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Zona Verde (DV).

3.- CONDICIONES DE USO**3.1.- USO MAYORITARIO**

Dotacional (D).

3.2.- USO PORMENORIZADO

Dotacional de Zonas Verdes (DV).

3.3.- USOS COMPATIBLES

Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, en edificio de uso exclusivo, de propiedad pública.

Dotacional Cultural (D-CU) de titularidad pública.

Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS), siempre que sean de titularidad pública.

3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**4.1.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.**

Una altura (PB) y 4,50 m.

4.2.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será como máximo de 0,05 m²/m²s.

Artículo 54.- ORDENANZA TIPOLOGICA DC**1.- DEFINICIÓN**

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional Viario o de Comunicaciones (DC).

2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Viario (DC).

3.- CONDICIONES DE USO**3.1.- USO MAYORITARIO**

Dotacional (D).



3.2.- USO PORMENORIZADO

Dotacional de Comunicaciones (DC).

3.3.- USOS COMPATIBLES

Dotacional zona verde (DV).

3.4.- USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.



TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO
CAPÍTULO 3.- DOTACIONES PÚBLICAS EN SUELO URBANO (OE)

Artículo 55.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

1.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

En suelo urbano el suelo destinado a dotaciones (sean de carácter general o local), se obtendrá por algunos de los modos que a continuación se especifican:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud en su caso de reparcelación
- Cesión en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación

Las obras de urbanización precisas se realizarán por la Administración Municipal como obras públicas ordinarias, según lo establecido en el art. 100 del TRLOTAU.



TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO
CAPÍTULO 4.- FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA (OE + OD)

Artículo 56.- FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA



TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE (OE)

Artículo 57.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

El presente POM de Orea no clasifica suelo urbanizable.

1.-DEFINICIÓN

Constituye el Suelo Urbanizable (SUB) aquellos terrenos expresamente clasificados como tales en este POM (según art.. 106 del RP), y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación del POM. Se estará en todo momento a lo dispuesto en los art. 67 y 68 del TRLOTAU.

El Suelo Urbanizable se divide en sectores de planeamiento, tal y como recoge el art. 41 del TRLOTAU y el art. 18 del RP.

En tanto no se desarrollen los sectores de suelo urbanizable será de aplicación en ese suelo el régimen del suelo rústico de reserva, solamente se podrá autorizar las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales, no concediéndose licencias de parcelación o segregación.

2.-RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

DERECHOS

Son derechos de los propietarios del SUB el uso y disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, siempre que no sean incompatibles con la legislación que le sea aplicable. Por otro lado tiene los siguientes derechos (art.50 TRLOTAU):

- *Competir con los restantes propietarios por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión directa, en cumplimiento de las previsiones del POM.*
- *Participar con los restantes propietarios en la gestión indirecta de la actuación.*
- *Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.*

DEBERES

Son deberes de los propietarios de SUB los establecidos en los artículos 16 del TRLS y 51 del TRLOTAU, teniendo en cuenta que el cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los derechos del punto anterior.

TÍTULO VI.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DEL SUELO URBANIZABLE. EJECUCIÓN (OE+0D)

Artículo 58.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. ACTUACIONES URBANIZADORAS (OE)

En el suelo clasificado como urbanizable, la ejecución se llevará bajo un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas (regulado por art. 113 y siguientes del TRLOTAU).



Artículo 59.- DESVIACIONES EN LA MEDICIÓN DE UN ÁMBITO (OD)

Respecto de la superficie delimitada por el POM para sectores con ordenación detallada, podrán admitirse variaciones de más/menos cinco por ciento (5%) de la superficie consignada en las condiciones particulares del Sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle del levantamiento topográfico que se realice para el desarrollo del Sector, ajustándose las cesiones para dotaciones a la nueva superficie que resulte y manteniéndose constante el aprovechamiento lucrativo del Sector, independientemente de esta nueva superficie.

Artículo 60.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DE PLANES PARCIALES (OD)

Los Programas de Actuación Urbanizadora, deben incluir Planes Parciales para el desarrollo de un sector, excepto en los sectores para los que el POM incluye la Ordenación Detallada, en los que no será exigible el Plan Parcial si ésta es asumida por el PAU.

No obstante y dado que en el POM se ha realizado la ordenación detallada de todos los sectores, y en principio no existe necesidad de realización de Plan Parcial, salvo que se pretenda modificar la ordenación detallada establecida en el mismo, pudiéndose realizar a través de un Plan Parcial de Mejora (PPM) y según el art. 39 punto 7 del TRLOTAU y 64 del RP. Se justificará la necesidad y/o conveniencia de sus mejoras y previo a su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, es necesario el informe de la Consejería a que hace referencia el art. 38 (puntos 1,2 y3) del TRLOTAU y 139 del RP.

Artículo 61.- LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN (OE)

Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos de una unidad de actuación son los debidos a los conceptos descritos en el artículo 115 del TRLOTAU.

Artículo 62.- LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (OE)

Los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la Actuación Urbanizadora. Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 110 del TRLOTAU donde se regulan y detallan.

Artículo 63.- LA GESTIÓN DIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA (OE)

Está regulada en el artículo 116 del TRLOTAU, prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización por parte de la Administración, que podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse la actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

Artículo 64.- LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA (OE)

Está regulada en el artículo 117 y siguientes del TRLOTAU, prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización completa y definida en el PAU, por un agente gestor, por adjudicación del Ayuntamiento.



La aplicación de la gestión indirecta exige la reparcelación de todos los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 65.- URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES (OD)

La urbanización de los SS.LL. se incluirá en el correspondiente PAU de cada Sector, así como en el Proyecto o Proyectos de Urbanización que lo desarrollen, debiendo cumplir con los estándares de calidad urbana definidos en el art. 31 del TRLOTAU. Dichos proyectos, en lo que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas anteriormente, cumpliendo así mismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte (Reglamento de Carreteras, normalización de vías promovidas por la JCCM, etc..).



TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO (OE)

Artículo 66.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las condiciones generales indicadas en este apartado serán de aplicación al suelo rústico (SR) en todas sus categorías. Todo ello sin perjuicio de que la normativa específica a aplicar a la categoría de suelo rústico que proceda pueda exigir otras más restrictivas. Así mismo, se complementan con las determinaciones establecidas por las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

Artículo 67.- DEFINICIÓN.

Se entiende por suelo rústico, los terrenos que el Plan de Ordenación Municipal de Orea no incluye como urbanos, y en particular, los espacios que dicho planeamiento determine otorgarles algún tipo de protección por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural hidráulico o pecuario.
- b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurren de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por sus valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Ser merecedor de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico.

Artículo 68.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

El Plan de Ordenación Municipal de Orea, clasifica el suelo rústico (SR) en dos tipos:

- Suelo Rústico de Reserva (SRR)
- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)

Artículo 69.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

El régimen de este tipo de suelo viene establecido del TRLOTAU en sus art. 54 y siguientes. Así mismo, le es de aplicación las determinaciones establecidas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en adelante, RSR (DOCM 137 de 30-07-2004); así como las incluidas en la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico, en adelante ITP SR (DOCM 50 de 08-04-2003).

La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de los referidos en el art. 54.1.3º del TRLOTAU.

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

1.1.- DERECHOS

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



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

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54, del TRLOTAU.

1.2.- DEBERES

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

Con carácter general:

- *Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística.*
- *Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general.*
- *Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico.*
- *Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable.*
- *Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.*
- *Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.*

Artículo 70.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES

Con carácter general, serán de aplicación cuantas determinaciones se incluyan en la normativa urbanística y sectorial vigente, así como en la presente normativa urbanística del Plan.

En particular, serán de aplicación las condiciones generales señaladas en los art. 15 y 16 del RSR.

Las actividades asociadas a los usos señaladas en el art. 11.5 del RSR se entenderán siempre autorizadas si el uso principal al que están asociadas se ha autorizado previamente.

Artículo 71.- FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

En particular, de acuerdo al art. 9.d del RSR, el Plan establece las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población. Sólo se autorizará la edificación en suelo rústico bajo la siguiente condición:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m de diámetro.
- Un círculo de 100 m de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).

Artículo 72.- UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

En el caso de división de fincas o segregación de terrenos en suelos con uso agrícola se ajustarán a la legislación agraria y al resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que la superficie mínima de cultivo prevista es la establecida en la Orden de 27 de mayo de 1958. En el caso de Orea es:

- Secano 3,00 Ha.



TURIVING S.A Ingeniería + Arquitectura Centro Empresarial Galileo. C/ Enebros, 74. 1. 44002 TERUEL Tfno.978618800 teruel@turiving.es

- Regadío 0,25 Ha.

No será necesaria la petición de informes adicionales a la Consejería competente en agricultura y medio rural si el acto de segregación, parcelación y/o reparcelación se ha realizado según la legislación vigente y los requisitos indicados en estas normas urbanísticas.



TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (OE)

Artículo 73.- CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de construcción, uso y aprovechamiento. Para la realización de estos actos se estará a lo dispuesto en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, teniendo asimismo en cuenta lo establecido en el Art. 55 del TRLOTAU y en la normativa sectorial aplicable.

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

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

Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones. También se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir los proyectos técnicos y los estudios de impacto ambiental que se exijan para su viabilidad.

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

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

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

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

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

- a) *La realización de obras o instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales, conforme a la legislación sectorial aplicable.*
- b) *Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.*
- c) *La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, las materias primas extraídas.*
- d) *El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.*
- e) *Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.*
- f) *La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.*
- g) *Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.*

Cuando se vayan a implantar equipamientos colectivos, así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario promovidos por particulares, y que posteriormente



puedan impedir otras iniciativas, particulares o públicas, con igual objeto o condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

En el **suelo rústico no urbanizable de especial protección** sólo podrán atribuirse mediante calificación urbanística los usos y los aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el presente Plan de Ordenación Municipal, art. 61 del TRLOTAU.



TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 3.- NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO RÚSTICO. EDIFICACIONES (OE)

Artículo 74.- CONDICIONES DE LA UNIDAD RÚSTICA PARA SER EDIFICABLE

Se considera que una finca o unidad rústica es edificable si su superficie es superior a la mínima establecida en esta normativa para implantar un determinado uso o actividad.

La superficie de la finca que exceda de la mínima podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones, e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los art. 19 y ss. del RSR.

Artículo 75.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Las condiciones que determinan la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 10 del RSR.

Podrán no ser de aplicación las condiciones establecidas en el presente artículo en las construcciones vinculadas a usos y actividades que pretendan implantarse en SR mediante una adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente, siempre que se mantengan las características propias del mismo, tal y como establece la D.A. 6ª del RSR

1.- RETRANQUEOS

De acuerdo con lo señalado en el artículo 16.2.a del RSR las edificaciones en suelo rústico tendrán el carácter de aisladas.

Por otra parte, aplicando el artículo 16.2.b del RSR, las edificaciones se retranquearán a linderos 5 m como mínimo, y 15 m respecto del eje de caminos o vías de acceso.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN

2.1.- SUPERFICIE

La superficie máxima edificada o edificabilidad para cada caso, se establece en el capítulo "Condiciones de la edificación según el uso en suelo rústico", del presente documento.

2.2.- ALTURAS

Como norma general, de acuerdo al artículo 16.2.c del RSR, no se permiten construcciones de altura de cumbrera superior a los 8,50 m, ni de altura de cornisa superior a 7,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. El número máximo de plantas es de 2.

Artículo 76.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE y en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

Las infraestructuras necesarias (ya sea conexión a red general o implantación de sistema autónomo) correrán a cargo del propietario (art. 15.2 del RSR), no estando el Ayuntamiento obligado a prestar servicios públicos urbanos en suelo rústico.



1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente. Para otros usos la demanda de agua (o su innecesariedad) y su calidad deberá quedar justificada en la documentación técnica a adjuntar a la solicitud de licencia correspondiente.

Las concesiones directas de agua son competencia de la Confederación Hidrográfica, por lo que requieren la correspondiente concesión administrativa y su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

2.- SANEAMIENTO

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales sin depurar al medio.

El punto de tratamiento y/o depuración no se permitirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas.

3.- ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se evitará el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

Artículo 77.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

1.- CONDICIONES GENERALES

Con carácter general se protegerá el medio ambiental cultural y natural (art. 195 del TRLOTAU):

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2.- COMPOSICIÓN

Las construcciones deberán adaptarse y armonizarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc. Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo de formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona, y que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al art. 60 del TRLOTAU, se exigirá la justificación documental y resto de requisitos contemplados en los art. 54 a 60 de la Ley, así como en las presentes Normas.



En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

3.- FACHADAS

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y a la tipología edificatoria tradicional de la zona.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

4.- CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 40 %.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe (al menos en los aleros) o mixta y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que ésta presente el mismo perfil y color que la cerámica.

No se permitirá el uso de chapa en cubiertas, salvo que se justifique convenientemente en función de la estética de su acabado superficial y de su seguridad estructural (especialmente frente al fuego, viento y nieve).

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrán utilizar todo tipo de materiales siempre que sean iguales o semejantes en una misma construcción.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos translúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

5.- CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,50 m. También podrán hacerse con cualquier tipo de obra de fábrica o mampostería cuya altura no puede sobrepasar 2,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos y carentes de cimentación en 5 m medidos en horizontal desde el lindero. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, rígidos o con cimentación, el vallado se situará a una distancia mínima de 15 m, medidos en horizontal desde el eje del camino.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

6.- MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras, en explotaciones mineras o de extracción de áridos u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a 3 metros y las pendientes no podrán diferir en más del 20% la del terreno natural.

7.- CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo las oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones que no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

**Artículo 78.- CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CONCRETAS DE LOS ACTOS NO CONSTRUCTIVOS**

En virtud del art. 9.1.b del RSR, las características técnicas concretas para los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o análogos que impidan la construcción de edificaciones cubiertas y cerradas generadoras de aprovechamiento urbanístico, serán:

- el acto no puede suponer la construcción de ninguna estructura que genere un recinto en su interior completamente cerrado en más del 50% de su perímetro y cubierto en su techo.

Se entenderá que está completamente cerrado y cubierto, independientemente de que pueda haber huecos en sus paredes o techo, si estos huecos pueden ser cerrados mediante puertas, ventanas o lucernarios.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en el art. 18 del RSR.

Artículo 79.- CONDICIONES DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA PARA INCORPORARSE AL PROCESO URBANIZADOR

Los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva (SRR) tienen derecho a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del RSR.

En virtud del art. 9.1.g, se establece la condición de que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

- a) que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución formuladas en el presente planeamiento, vigentes en ese momento.
- b) que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que se tendrán en cuenta la secuencia lógica del desarrollo. En especial se consultará el orden básico de prioridades establecido en el Plan.
- c) que el suelo urbanizable se haya agotado, sea insuficiente o inadecuado para el uso previsto.

Se deben dar las condiciones de forma concurrente, por lo que el Ayuntamiento deberá valorar la incidencia de la propuesta pretendida. Si resulta viable, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el art. 64.7. del TRLOTAU y 36 del RSR.

Será preceptivo y vinculante el informe FAVORABLE de Medio ambiente, por tratarse de terrenos afectados por la Red Natura 2000.



TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO (OE)

En general, además de las condiciones expresadas en este apartado, se tendrán en cuenta las definidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación, que complementan la normativa urbanística del Plan.

A continuación se describen las condiciones que deben cumplir los usos, actos y actividades permitidas en suelo rústico.

Todas las condiciones se deben cumplir para los usos permitidos, tanto en suelo rústico de reserva (SRR) como en suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

Se identifica la parcela mínima edificable y la superficie máxima ocupada por la edificación para el suelo rústico de reserva por un lado y para el suelo rústico no urbanizable de especial protección por otro, de acuerdo a lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico (ITP).

Artículo 80.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO

De acuerdo con el artículo 11.1 del RSR, los usos asociados al sector primario incluyen:

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

Dependiendo de la obra, construcción e instalación a realizar, se comprobará si está incluida o no dentro de los anejos de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla - La Mancha, y en caso de estarlo será necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a lo establecido en esta ley, siendo uno de los propósitos de éste estudio el de justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente.

Según sus características propias las edificaciones y construcciones deberán atenerse a las condiciones fijadas en el art. 19 del RSR y los que a continuación se describen.

No obstante lo establecido en los apartados siguientes, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario siempre y cuando se den de modo concurrente los requisitos establecidos en el art. 4.4 de la ITP de SR.

1.- ALMACENES

En esta categoría se incluyen almacenes de materias primas y aperos.

1.1.- EDIFICACIONES PARA GUARDA DE APEROS DE LABRANZA:

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico :



Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	6,00 m
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

1.2.- ALMACENES VINCULADOS A LA ACTIVIDAD AGRÍCOLA DESTINADOS AL ACOPIO DEPÓSITO DE MATERIAS PRIMAS (NAVES AGRÍCOLAS).

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² /m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

2.- INSTALACIONES GANADERAS

En esta categoría se incluyen granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m.



Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en la reglamentación sectorial vigente y a la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Esta separación no será nunca inferior a 2.000 m respecto de los núcleos de población más próximos, y a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos.

Están permitidos los abrevaderos.

3.- OTRAS CONSTRUCCIONES

En esta categoría se incluyen otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, ...

3.1.- INVERNADEROS Y VIVEROS

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación			10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	1.p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima cubrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el invernadero.

3.2.- NAVES PARA EL CULTIVO DE CHAMPIÑÓN Y OTROS CULTIVOS AGRÍCOLAS.

Se entiende por este tipo de naves las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:



Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación			10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² t/m ² s)	0,20
Altura máxima cerramientos verticales	8,00 m.
Altura máxima cumbrera	10,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m.

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

Los tipos de construcciones e instalaciones no establecidos en este último apartado (relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, y con actividades primarias con carácter análogo), cumplirán en todo caso lo establecido en la ITP en suelo rústico y en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación en cada caso.

4.- CONSTRUCCIONES FORESTALES O SILVÍCOLAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (Consejería de Medio Ambiente; Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, Ministerio de Medio Ambiente, etc.).

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación			10 % de la superficie total de la finca

5.- CONSTRUCCIONES CINEGÉTICAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental.

De acuerdo con el art. 4 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación			10 % de la superficie total de la finca



Artículo 81.- USO RESIDENCIAL

1.- NORMAS GENERALES

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación en suelo rústico y las fijadas en el art. 20 del RSR.

Dependiendo la actividad a la que se hallen vinculadas serán de aplicación las normas correspondientes a ésta.

En este supuesto, la vivienda no podrá construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

Será necesario dar cumplimiento al Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, al CTE DB-SUA, así como a cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Se considera vivienda unifamiliar aislada la definida en el art. 11.2 del RSR.

De acuerdo con el art. 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela edificable mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % de la superficie total de la finca

Se cumplirán también las siguientes condiciones :

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m.

3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA VINCULADA CON EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS Y FORESTALES

De acuerdo con el art. 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela edificable mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % de la superficie total de la finca

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m.



Se cumplirá lo establecido en el art. 5.5 de la ITP de SR.

Artículo 82.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Se entienden en este uso los señalados en el art. 11.3 del RSR.

Los centros penitenciarios, cuarteles militares, etc. (art. 11.3.f del RSR), sólo se autorizarán si se redacta previamente un Plan Especial.

Los cementerios municipales (incluidos en este apartado) se regirán por la normativa específica: Decreto 72/1999 de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria y su modificación Decreto 175/2005 de 25 de octubre; así como la normativa sectorial vigente.

En todo caso, para las obras, construcciones e instalaciones señaladas anteriormente, se seguirá lo dispuesto en el art. 6 de la ITP en suelo rústico y el art. 21 del RSR.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Artículo 83.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

1.- USOS INDUSTRIALES

Se incluyen en este uso, las actividades industriales señaladas en el art. 11.4.a del RSR.

Para estas actividades de uso industrial, la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.1.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y MINERAS.

Se seguirá lo establecido en el art. 7.1 de la ITP de SR y el art. 22 del RSR.

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

1.2.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones (art. 7.2 de la ITP de SR y art. 23 del RSR):

Parcela Mínima Edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % del total de la finca	

Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva (SRR) cuando la ordenación no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

- que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.
- que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo este, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

Estas actividades podrán llevarse a cabo en suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), en el caso de que estén permitidas según lo dispuesto en las presentes Normas, porque se han dado las condiciones establecidas en el art. 12 del RSR, y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.



En el caso de industrias cerámicas, se estará en lo dispuesto en el art. 23.4 del RSR.

1.3.- DEPÓSITO DE MATERIALES, MAQUINARIA, VEHÍCULOS Y RESIDUOS.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones (art. 7.2 de la ITP de SR y art. 24 del RSR):

Parcela Edificable	Mínima	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación			10 % del total de la finca	

La superficie mínima de la finca en el caso de talleres de reparación de vehículos será de 15.000 m².

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda la separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual de personas.

Los demás requisitos exigibles para estas actividades serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

2.- USOS TERCIARIOS

2.1.- USO COMERCIAL

Este uso es el referido en el art. 11.4.b.1 del RSR.

Para las actividades de uso comercial, el art. 8 de la ITP SR y el art. 25 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Establecimientos comerciales

Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación			2 % del total de la finca

2. Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca

Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación			5 % del total de la finca

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 8,5 m.



Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En el caso de establecimientos comerciales con más de 250 m² si dispone de dos plantas, y de 50 m² si se trata de una sola planta, al ser considerados como edificios de uso público se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y con el CTE DB SUA.

2.2.- USO HOSTELERO Y HOTELERO

Este uso es el referido en el art. 11.4.b.2 del RSR y se encuentra regulado en el art. 26 del RSR.

1. Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño

Se entiende por establecimientos de pequeño tamaño, los indicados en el art. 9.1 de la ITP de SR.

Su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco (5) kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase (art. 26.3 del RSR).

Para estos establecimientos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		7,5 % del total de la finca

2. Establecimientos hotelero y hostelero distintos de los anteriores

Para estos establecimientos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m ²	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		5 % del total de la finca	

Se cumplirá lo dispuesto en el art. 26.4 del RSR: sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- Que se de la acreditación de la inexistencia en un radio de cinco (5) kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
- Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres (3) kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el art. 9.6 de la ITP de SR y en el art. 26.6 del RSR.

3. Establecimientos de turismo rural



Se establece las siguientes condiciones para los establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio de Ordenación del alojamiento turístico en el Medio Rural en Castilla La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

Para estos establecimientos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico y el art. 27 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % del total de la finca

Podrán implantarse en suelo rustico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En el caso del suelo rústico no urbanizable de especial protección, sólo podrán llevarse a cabo cuando, sea un uso permitido de acuerdo a lo establecido en las presentes Normas, se den las condiciones establecidas en el art. 12 del RSR y se acredite, además, debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el art. 9.6 de la ITP de SR y en el art. 27.5 del RSR.

4. Campamentos de turismo (camping)

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

Para éstos, el art. 9 de la ITP en suelo rústico y el art. 26 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % del total de la finca

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, se estará a lo dispuesto en el art. 9.6 de la ITP de SR y en el art. 26.6 del RSR.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda prever una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Las edificaciones permanentes de bar - restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

Se recomienda dedicar parte de la superficie de la finca a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del



organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Así mismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 100 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida para período de retorno de 500 años.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

En estos establecimientos, como todos los que tengan la consideración de instalaciones de uso público (dotacionales), se deberá cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha así como con el CTE DB SUA.

Cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Se cumplirá el artículo 24 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en todos los tipos de establecimientos descritos anteriormente. En particular:

Los servicios residenciales de uso público con dormitorios dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:

- De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
- De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
- De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
- Más de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

Cuando el establecimiento residencial tenga finalidad asistencial, en cualquier caso, ha de disponer como mínimo, de una plaza accesible.

Las condiciones que deben reunir los dormitorios, cuartos de baño y demás estancias del edificio para ser accesibles se señalan en el Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha, así como en las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

2.3.- USO RECREATIVO

Se entienden incluidos en este uso, los señalados en el art. 11.4.b.3 del RSR.

Para este uso, el art. 10 de la ITP en suelo rústico y el art. 28 del RSR, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:



Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación			5 % del total de la finca

Sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los usos nombrados, cuando se den las condiciones establecidas para cada uso específico establecidas en el art. 12 del RSR, y esté permitido el uso por el presente planeamiento.

Se cumplirá lo dispuesto en el art. 28.3 del RSR: sólo será posible la implantación de instalaciones de este uso que requieran la ocupación de más de 2 hectáreas (o, en el caso de instalaciones lineales, más de 2 km) cuando se den las circunstancias siguientes:

- que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas o ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas
- que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

Estos establecimientos tienen la consideración de instalaciones de uso público, por tanto se debe cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se tendrá en cuenta lo indicado anteriormente para el uso hostelero y hotelero.

3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entienden incluidos en este uso los señalados en el art. 11.4.c del RSR.

3.1.- INFRAESTRUCTURAS

En las reguladas en el art. 29 del RSR, la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar.

3.2.- OTROS EQUIPAMIENTOS

En cuanto a otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, regulados en el art. 32 del RSR, la superficie mínima de la finca será de 15.000 m², y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 % del total de la finca (art. 11.3, 11.4 y 11.5 de la ITP de SR).

3.3.- SUBESTACIONES ELÉCTRICAS

Además de los equipamientos descritos anteriormente, cabe destacar las siguientes instalaciones, para las cuales el art. 11.2 de la ITP en suelo rústico establece un régimen diferente:

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 Kv:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de 12 m respecto de todos los linderos de la finca
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	



- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 Kv:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

3.4.- INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

Las estaciones base de telefonía móvil y otras instalaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla – La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley, tal y como se señala en el art. 29.4 del RSR.

3.5.- ÁREAS DE SERVICIO

Los servicios integrados en áreas de servicio y las estaciones aisladas de suministro de carburantes vinculadas a las carreteras, sólo podrán implantarse en suelo rustico de reserva cuando la ordenación no lo prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En todo caso deberán sujetarse a la condiciones y limitaciones establecidas en las legislación reguladora de carreteras y en los art. 30 y 31 del RSR.

Deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera (art. 31.4 del RSR).

3.6.- ENERGÍAS RENOVABLES

A continuación se definen las condiciones a cumplir en el caso de llevarse a cabo energías renovables:

Para todas y cada una de las categorías establecidas en este apartado se estará a lo dispuesto en el artículo 38 del RSR, especialmente en lo que se refiere a los apartados 1º, 2º y 3º en cuanto al contenido de la calificación urbanística.

Ésta calificación urbanística deberá, en caso de ser necesario, fijar la superficie de terrenos que debe ser objeto de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno, y que no podrá ser inferior a la mitad del total de la finca. También podrán disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas al objeto de integrar esa actividad mejor en el entorno.

Del mismo modo, la calificación urbanística establecerá el plan de restauración que deberá ser ejecutado una vez terminada la actividad y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

La calificación urbanística no será eficaz hasta que se haya prestado la garantía a que hace referencia el art. 64.1.2ºd) del TRLOTAU.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento conforme al art. 64.3 del TRLOTAU.

Los deberes y cargas que resulten de la Calificación urbanística de los terrenos y de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).



Se establecen en el presente planeamiento unas condiciones específicas de edificación para cada una de las categorías incluidas en este uso.

Categoría 1ª: Huertos solares.

Las instalaciones de este tipo deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima de instalación	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca con máximo de 2.000 m ²

*Siempre que cumplan con el art. 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Se considera que las placas fotovoltaicas no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere sólo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad. Para estas construcciones se exigen las siguientes condiciones edificatorias:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² /m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Para la parcela mínima de instalación se requieren unos retranqueos mínimos que son los siguientes:

Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Categoría 2ª: Parques eólicos.

Estas instalaciones deberán localizarse a una distancia mínima de 2 km de la línea de suelo urbano o urbanizable del núcleo de población más próximo.

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca con máximo de 2.000 m ²

*Siempre que cumplan con el art. 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Se considera que los aerogeneradores no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere sólo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad. Para estas construcciones se exigen las siguientes condiciones edificatorias:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m ² /m ² s)	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m



Para la parcela mínima de instalación se requieren unos retranqueos mínimos que son los siguientes:

Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m

Categoría 3ª: Centrales termosolares.

Estas instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela edificable mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección *	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

*Siempre que cumplan con el art. 12 del RSR y se acredite debidamente la necesidad de emplazamiento en ese suelo.

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	1.p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima cumbre	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el uso principal.

Categoría 4ª: Otras instalaciones.

Otras instalaciones de generación de energía renovable se registrarán por las condiciones urbanísticas generales definidas en este Plan y por la correspondiente ITP, y por las resoluciones motivadas de autorización dictadas por la administración competente (Ayuntamiento, Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, etc.).



TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 5.- NORMAS APLICABLES AL SUELO RÚSTICO DE RESERVA (OE)

Artículo 84.- RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA

1.- IDENTIFICACIÓN

El suelo del Término Municipal de Orea que no se ha clasificado como suelo urbano ni como suelo rústico no urbanizable de especial protección se clasifica como suelo rústico de reserva. En los planos de ordenación del Documento nº 4 se puede ver esta delimitación.

Será preceptivo y vinculante el informe FAVORABLE de Medio ambiente, por tratarse de terrenos afectados por la Red Natura 2000.

2.- CONDICIONES DE USO

El Plan de Ordenación Municipal de Orea permite en el Suelo Rústico de Reserva los siguientes usos, actividades, actos y construcciones asociadas (de acuerdo a lo establecido en el art. 11 del RSR y en el Título III de las presentes normas).

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario
2. Uso residencial familiar
3. Usos dotacionales de titularidad pública
4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

USOS PROHIBIDOS: Ninguno

Las condiciones de uso, edificación, actos, actividades, superficie mínima de la finca, superficie máxima de la edificación, tipología, etc... permitida para cada uno de los usos viene descrita en el Título IV de las presentes normas (Capítulo 2: Condiciones generales de la edificación en suelo rústico).

Las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, deben cumplir unas condiciones y requisitos de cumplimiento inexcusable que vienen indicadas en los art. 14, 16 y 17 del RSR, con independencia de que requieran además calificación urbanística.

En todo momento se deberá asegurar la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

3.- LICENCIA MUNICIPAL

Precisarán para su legitimación licencia municipal las actividades, usos, actos y construcciones que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva, que se determinen en los Art. 39 del RSR, y en los Art. 54, 160 a 169 del TRLOTAU. Será preceptivo y vinculante el informe FAVORABLE de Medio ambiente, por tratarse de terrenos afectados por la Red Natura 2000.

4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SRR

Las obras que requieran calificación urbanística previa a la licencia municipal en el suelo rústico de reserva, estarán a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente.

5.- ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Las actuaciones urbanizadoras en el Plan de Ordenación Municipal de Orea estarán a lo dispuesto en el ART. 153 del RP.



TÍTULO VII.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 6.- NORMAS APLICABLES EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (OE)

Artículo 85.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS.

En el Término Municipal de Orea, el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) se divide en las siguientes categorías, de acuerdo a lo establecido en los artículos 4 y 5 del RSR:

- Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental (SRNUEP-Pa)
 - o Dominio Público Hidráulico (SRNUEP-Pa-D.P.H.)
 - o Vías Pecuarias (SRNUEP-Pa-VIAS PECUARIAS)
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural (SRNUEP-Pn)
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural (SRNUEP-Pc)
- Suelo rústico no urbanizable de especial protección de Infraestructuras y Equipamientos (SRNUEP-Pi).

En los apartados y artículos posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección del suelo identificado en cada una de las categorías y subcategorías, e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación.

Para cada Norma de Protección se establece unas Condiciones de Uso y unas Condiciones de la Edificación, que se encuentran basadas respectivamente en lo determinado en los Títulos II y III de las presentes Normas Urbanísticas, para el suelo rústico.

En todo caso y para todas las categorías, sólo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir los requisitos del art. 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por la administración titular del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes y documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control). Sin embargo, no será necesaria autorización expresa por parte de ninguna administración para desarrollar el uso 1.a. del art. 11 del RSR.

Artículo 86.- CONDICIONES GENERALES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS:

Cuando un terreno se encuentre incluido en varias de las categorías definidas para el suelo rústico no urbanizable de especial protección se cumplirá lo siguiente:

- sólo se permitirá un uso si está permitido en todas de las categorías en las que se encuentre incluido.
- en todo caso y para todas las categorías, sólo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir el art. 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por todas las Administraciones competentes del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes, documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control).

Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las establecidas para el suelo identificado en la categoría de rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, prevalecerá (aunque no excluirá) la de mayor rango de protección, con el siguiente orden de preferencia:

Ambiental > Natural > Cultural > Paisajística

No obstante se cumplirá lo establecido en el primer párrafo de este artículo, para todas las subcategorías.



Artículo 87.- REGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO

1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRNUEP-Pa

1.1.- DEFINICIÓN

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección que tengan un alto valor debido a sus características ambientales.

1.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Orea a las siguientes zonas:

DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

El Término Municipal de Orea cuenta con numerosos cauces públicos que se pueden consultar en el plano OE-1.2. Los más notables son:

- Río Cabrillas y Barranco Hontezuela por discurrir en parte junto al suelo urbano.
- Río Hoz Seca y Laguna de Salobreja.

Se incluye como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, la zona de protección correspondiente a 100 m (zona de policía) de anchura a ambos márgenes del cauce y a lo largo de todo su recorrido, excepto en la zona colindante con el suelo urbano consolidado. Para el Río Cabrillas y Hontezuela se ha redactado un estudio Hidrológico e Hidráulico. También pertenecen a esta categoría las captaciones para abastecimiento humano y los 50 metros de perímetro de protección.

DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

En el término municipal de Orea discurre una vía pecuaria: "Cañada Real de Merinas", con una anchura legal de 75,22 m (90 varas). Se incluye una franja adicional de 5 m a cada lado de la vía. Es de aplicación la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. La superficie ocupada por la vía pecuaria, junto con la franja de protección de 5 m a ambos lados de la misma se ha clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, según el RSR.

1.3.- CONDICIONES DE USO

➤ **DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO**

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Título II de las presentes normas, en la zona de dominio público y en su zona de policía definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección ambiental, se podrán permitir o prohibir los siguientes usos.

La regulación de usos se realizará de manera diferenciada en cada una de las siguientes zonas:

- zona de servidumbre.
- zona de policía.

i. ZONA DE SERVIDUMBRE

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

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

Se permitirán los actos no constructivos descritos.

3. Uso dotacional de titularidad pública.



b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Estos usos se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en el Art. 7 del RDPH.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

ii. **ZONA DE POLICÍA**

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

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

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo necesario para la propia explotación de las fincas existentes en esos terrenos.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en la misma para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras, siempre y cuando no afecten al cauce.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce. Se permitirán elementos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc... que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

- c) Elementos pertenecientes al sistema energético, del tipo redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sean necesarios para el desarrollo de este tipo de actividades por su utilidad pública y no afectan al cauce público.

- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando su paso sea necesario por el uso público de la red de telecomunicaciones.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en los Art. 9, 10 y 11 del RDPH.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

➤ **DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Título II de las presentes normas, en la zona de dominio público pecuario y su zona de protección, definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, serán de aplicación los siguientes usos:

**USOS PERMITIDOS:**

En la franja de ancho legal de la vía pecuaria, no se permite ningún uso, salvo los que el propio Organismo competente considere necesario para el mantenimiento y conservación de la misma.

En la franja de 5 m de protección a cada lado de la misma se permiten:

1. Usos asociados al sector primario:

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

Se permitirán estos actos no constructivos, siempre y cuando se ajusten a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, siendo estos actos simplemente labores agrícolas para la propia explotación de la finca.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para la propia vía, como por ejemplo señalización, casetas de la propia vía, etc...

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Estos elementos se permitirán, siempre y cuando sean instalaciones subterráneas que crucen la vía, es decir pasos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc... que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

c) Elementos del sistema energético del tipo redes de transporte y distribución.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean redes de transporte y distribución que crucen la vía, y sean necesarios para el uso de utilidad pública de una infraestructura de ciclo energético necesaria para el municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando sean redes que crucen la vía y sea necesario el paso de los mismos por la misma para el uso público de una red de telecomunicaciones.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se tendrá en cuenta en todo caso lo establecido en la ley de vías pecuarias.

USOS PROHIBIDOS :

Los restantes.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

1.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Título III de las presentes Normas.

2.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL: SRNUEP-Pn**2.1.- DEFINICIÓN**

Será de aplicación a todos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas por el alto valor natural que poseen, y a los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, los montes catalogados de utilidad pública, las zonas que se indiquen en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, y las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.



2.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Orea a las siguientes zonas:

- Red de Áreas Protegidas de Castilla La Mancha
 - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS:
 - Parque Natural del Alto Tajo.
 - RED NATURA 2.000:
 - LIC Alto Tajo
 - LIC Sabinares Rastreros de Alustante-Tordesilos
 - ZEPA Alto Tajo
 - AREAS CRÍTICAS
 - Ninguna
- Hábitats de Protección Especial y elementos geomorfológicos de protección especial según la Ley 9/1999, de Castilla La Mancha, relación de Hábitats ampliada por el Decreto 199/2001, de 6 de noviembre:
 - HÁBITATS DE PROTECCIÓN ESPECIAL. Buena parte del término forma parte de este grupo. Cabe destacar: Cervunales alpinizados o húmedos, sabinares rastreros oromediterráneos, piornales oromediterráneos, turberas ácidas o básicas o juncales higroturbosos sobre suelos silíceos, Pinares de P.sylvestris en calizas. Bosques de galería de Salix alba y Populus alba, Brezales alpinos y boreales, Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos, Formaciones herbosas con Nardus con numerosas especies sobre sustratos silíceos de zonas montañosas, Megaforbios eutrofos hidrófilos de las orlas de llanura y de los pisos montano a alpino, Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica, Pinares (sud-mediterráneos) de pinos negros endémicos, Prados alpinos y subalpinos calcáreos, Prados secos semi-naturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos, Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pirenaica, Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.
 - Elemento Geomorfológico de protección especial: Escarpes
- Montes de Utilidad Pública:
 - GU157 Cerro Caballo,
 - GU158 Dehesa de los Estepares,
 - GU159 Dehesa de Valdemorales y Pinada de los Cenetenos,
 - GU305 Montes comunales de Orea,
- Especies Amenazadas de fauna
 - Cangrejo de Río Autóctono.

2.3.- CONDICIONES DE USO

USOS PERMITIDOS:

En terrenos incluidos en Montes de Utilidad Pública los usos estarán a lo dispuesto en la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible, encontrándose sometidos a previa autorización por parte de la Consejería de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en la materia.



*PARQUE NATURAL ALTO TAJO

En el territorio incluido en el parque Natural del Alto Tajo se estará dispuesto en cuanto a usos y actividades, a los contempladas en el artículo 5.1. del Proyecto de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N), donde se establece:

5.1. PARQUE NATURAL DEL ALTO TAJO

5.1.1. USOS Y ACTIVIDADES COMPATIBLES

- 5.1.1.1 Agricultura sobre las parcelas que actualmente están dedicadas a estos usos.
- 5.1.1.2 Ganadería extensiva.
- 5.1.1.3 Apicultura.
- 5.1.1.4 Aprovechamientos de madera, leñas y resinas.
- 5.1.1.5 Aprovechamiento de hongos comestibles, incluida trufa.
- 5.1.1.6 Caza y pesca.
- 5.1.1.7 Conservación de los actuales corrales, chozos, parideras, tapias, bancales, setos y pajares sobre suelo rústico aplicados a la agricultura y ganadería extensiva.
- 5.1.1.8 Construcción de cerramientos de protección de los cultivos o repoblaciones forestales y de manejo ganadero de superficie no superior a cinco (5) hectáreas.
- 5.1.1.9 Construcción sobre suelo calificado como urbano o urbanizable por la normativa de planeamiento municipal para facilitar la expansión de los actuales cascos urbanos, proporcionalmente a su dinámica urbanística o el desarrollo del resto de los usos compatibles autorizados, incluyendo la construcción de las redes de comunicaciones, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios, dotaciones e infraestructuras básicas previstas en los respectivos planes municipales sobre dicho suelo.
- 5.1.1.10 Aprovechamiento de las cinco minicentrales eléctricas autorizadas.

5.1.2. USOS Y ACTIVIDADES A REGULAR ESPECÍFICAMENTE POR LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DEL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO.

- 5.1.2.1 Uso recreativo en el medio natural, incluida la comida campestre, el baño, los recorridos a pie y sobre vehículos de cualquier tipo, el estacionamiento de dichos vehículos, el uso de infraestructuras recreativas, el acceso con animales de compañía, la acampada y vivac.
- 5.1.2.2 Actividades deportivas en el medio natural no incluidas expresamente en ninguna otra categoría (escalada, espeleología, navegación, buceo, barranquismo)
- 5.1.2.3 Actividades turísticas en la naturaleza, programadas o desarrolladas por personas físicas o jurídicas con carácter colectivo o con ánimo de lucro, incluido el establecimiento de rutas.
- 5.1.2.4 Operaciones que supongan el empleo del fuego en el medio natural
- 5.1.2.5 Captura o recolección de especímenes de fauna o flora, en los casos que se considere necesario para garantizar su conservación, y cuando no esté expresamente regulado por otras leyes
- 5.1.2.6 Cerramientos de protección de los cultivos o repoblaciones forestales y de manejo ganadero se superficie superior a cinco (5) hectáreas.
- 5.1.2.7 Reforestaciones.
- 5.1.2.8 Operaciones de desbroce o descuaje sobre vegetación natural mediante tratamientos manuales o mecánicos.
- 5.1.2.9 Tratamientos con sustancias químicas biocidas de carácter no masivo y efecto selectivo, a excepción del tratamiento con productos de uso común y baja toxicidad autorizados para el cultivo agrícola en terrenos de esta condición, de los tratamientos zoonosanitarios a la ganadería en las condiciones adecuadas, y de los árboles-cebo selectivos para control de plagas.
- 5.1.2.10 Explotación de tierras, áridos, rocas y demás recursos minerales en pequeñas cuantías para su uso exclusivo en obras de ámbito vecinal o local, en los casos en que no sea de aplicación la ley de minas, así como el vertido de áridos o rocas procedentes de dicho tipo de obras.

5.1.3. USO Y ACTIVIDADES AUTORIZABLES

- 5.1.3.1 Explotación de préstamos para la construcción o mantenimiento de carreteras u otras obras públicas, incluidas las encuadradas bajo el supuesto regulado por el artículo 37.7 del Reglamento de Minas, y la instalación de vertederos de tierras, rocas o minerales sobrantes, en ambos casos siempre que no deban ser objeto, por su naturaleza o conexión con la obra principal, de una previa evaluación de impacto ambiental.
- 5.1.3.2 Instalación de plantas de machaqueo, clasificación y almacenamiento de áridos vinculadas a obras públicas sobre áreas calificada en el Plan "sin valores ambientales significativos" o con valor "alto", y siempre que no se den los supuestos en que deban ser objeto de previa evaluación de impacto ambiental.
- 5.1.3.3 Operaciones para vaciado o eliminación de sedimentos en balsas o embalses, incluido su transporte y nuevo vertido, reciclaje o valoración.



- 5.1.3.4 Obras de refuerzo de firme, mantenimiento de cunetas o estabilización de taludes y terraplenes inestables en carreteras.
- 5.1.3.5 Tendidos eléctricos de voltaje inferior a 20.000 voltios y longitud inferior a 500 metros.
- 5.1.3.6 Obras de modificación de las instalaciones de acuicultura existentes que supongan variación del impacto ambiental que producen.
- 5.1.3.7 Obras en el medio natural de drenaje o desecación de terrenos encharcadizos, así como las de captación o acondicionamiento de manantiales o pluviales, conducciones, depósitos superficiales de aguas y extracciones de aguas subterráneas, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación de aguas.
- 5.1.3.8 Acondicionamiento o construcción de vertederos para residuos sólidos urbanos, incluidas las escombreras.
- 5.1.3.9 Construcción de depuradoras de aguas, emisarios o plantas potabilizadoras.
- 5.1.3.10 Instalaciones para telecomunicaciones
- 5.1.3.11 Uso de explosivos, salvo que su uso ya se encuentre regulado desde el punto de vista ambiental por formar parte de actividades o proyectos que hayan sido previamente autorizadas de acuerdo con el Plan de Ordenación del Parque.
- 5.1.3.12 Construcciones fuera de los actuales cascos urbanos, o del suelo calificado como urbano o urbanizable por los Planes Municipales, que estén vinculadas a los usos considerados compatibles, incluidas las destinadas a vivienda de la guardería, empleados o la propiedad de fincas, cuando las características de la explotación justifique su necesidad. Sobre los mismos terrenos anteriormente citados, la construcción de núcleos zoológicos, granjas e instalaciones destinadas a la cría o manejo de animales en régimen intensivo, industrias e instalaciones para la primera transformación de productos de la madera, leña o resina., En todos los casos señalados en este apartado, se entiende incluida tanto la obra nueva como las modificaciones de la existente que supongan una modificación o aumento de volumen, altura, superficie ocupada, uso o contaminación producida en sus fases de construcción y explotación.
- 5.1.3.13 Construcción o modificación sobre suelo no urbano ni urbanizable de instalaciones para uso público, recreativo, deportivo o turístico de tipo extensivo en el medio natural: áreas recreativas, zonas de pic-nic, campamentos, zonas de acampada controlada, campings, centros de interpretación e instalaciones deportivas.
- 5.1.3.14 Proyectos de transformación agrícola de secano a regadío. Se exceptúa la puesta en cultivo de huertos familiares.
- 5.1.3.15 Operaciones de desbroce sobre vegetación natural mediante procedimientos diferentes de los puramente manuales o mecánicos.
- 5.1.3.16 Obras de corrección hidrológico-forestal que supongan alteración de los ecosistemas acuáticos, riparios o higrófilos.
- 5.1.3.17 Apertura de nuevas rochas, pistas o caminos a través de terreno forestal, o acondicionamiento de los existentes, incluido su asfaltado.
- 5.1.3.18 Construcción de nuevos cerramientos sobre suelo no urbano ni urbanizable, cuando no se deriven de la gestión del espacio natural protegido ni tengan por objeto la protección de cultivos, las repoblaciones o el manejo ganadero, ni se trate de cerramientos cinegéticos.
- 5.1.3.19 Obras de cambio o sustitución de los postes o malla de los cerramientos cinegéticos preexistentes que se encontrasen debidamente autorizados por la autoridad cinegética competente con anterioridad a la aprobación del Plan del Parque.
- 5.1.3.20 Realización de pruebas y competiciones deportivas sobre el medio natural, incluida la construcción de las correspondientes instalaciones, salvo que las actividades sean expresamente incompatibles por el Plan del Parque o se encuentren prohibidas por disposiciones de carácter general.
- 5.1.3.21 Instalación en el medio natural de carteles y demás instalaciones de publicidad estática.
- 5.1.3.22 Recolección de fósiles, rocas o minerales, así como la herborización o recolección de ejemplares de fauna o flora u otros materiales biológicos con fines científicos culturales, educativos o de coleccionismo.
- 5.1.3.23 Empleo de métodos para la atracción o captura de ejemplares de fauna silvestre, fuera de los supuestos autorizados conforme a la legislación de caza o pesca.
- 5.1.3.24 Actuaciones no incluidas expresamente en ninguna categoría y que supongan la destrucción de las cubiertas vegetales naturales

5.1.4. USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

- 5.1.4.1. Todos los que resulten sometidos por la legislación de aplicación general, y en particular por los anejos 1 y 2 de la ley de Evaluación de Impacto ambiental..
- 5.1.4.2. Proyectos de nueva construcción o acondicionamiento de carreteras, excluidas las operaciones de simple refuerzo de firme, mantenimiento de cunetas o estabilización de taludes y terraplenes inestables.
- 5.1.4.3. Oleoductos, gasoductos, acueductos, tendidos eléctricos y demás tipos de sistemas lineales de conducción y transporte de energía, información, sustancias o materiales. Se exceptúan los tendidos eléctricos de voltaje inferior a 20.000 voltios y longitud inferior a 500 metros, considerados autorizables.
- 5.1.4.4. Mataderos y las instalaciones para aprovechamiento o eliminación de canales o desechos de animales.



- 5.1.4.5. *Concentración parcelaria*
- 5.1.4.6. *Nuevos proyectos y solicitudes de explotación de recursos mineros, incluida la explotación de áridos sobre cauces fluviales, y la ampliación de los vigentes, en ambos casos cuando afecten a zonas calificadas en el Plan del Parque como "sin valores ambientales significativos", así como cuando afecten a superficies calificadas con valor ambiental global "alto" que se encuentren a su vez incluidas dentro del perímetro de alguna concesión minera preexistente.*
- 5.1.4.7. *Nuevas instalaciones para preparación, concentración, tratamiento o beneficio del mineral o la ampliación de las existentes, en ambos casos sobre superficies calificadas por el Plan del Parque "sin valores ambientales significativos".*
- 5.1.4.8. *Construcción o ampliación de presas sobre los cauces fluviales y sus demás dispositivos hidráulicos anejos destinadas al abastecimiento de poblaciones o a los usos considerados compatibles o autorizables, siempre que no alcancen las dimensiones precisas para ser considerada gran presa. Se exceptúa el mantenimiento y conservación de las actuales presas rústicas para riego.*
- 5.1.4.9. *Planes de Ordenación Municipal, Planes Parciales, Planes Especiales y Planes de Delimitación del Suelo Urbano, así como los Proyectos de Singular Interés, previstos en la legislación urbanística, cuando prevean la nueva calificación como urbano o urbanizable de terrenos que a la fecha de aprobación del PORN no ostenten estas consideraciones, o bien la realización de obras de singular interés. Se excluye la aprobación de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano para municipios que carezcan de normas de planeamiento y que tengan por objeto la consolidación del actual suelo urbanizado, cuya elaboración tiene carácter obligatorio en todos los municipios del Espacio Protegido.*

5.1.5. USOS Y ACTIVIDADES INCOMPATIBLES.

- 5.1.5.1. *Nuevas centrales para la producción de energía nuclear, térmica, geotérmica, hidroeléctrica, eólica y fotovoltaica. Se exceptúan los dispositivos domésticos destinados al autoconsumo y las minicentrales hidroeléctricas a que se refiere el apartado 5.1.1.*
- 5.1.5.2. *Plantas incineradoras de residuos, las actividades que utilicen o produzcan residuos considerados tóxicos o peligrosos, y las instalaciones para la eliminación, transformación, reciclado o aprovechamiento de residuos no considerados tóxicos ni peligrosos, salvo los supuestos de vertederos para residuos sólido urbanos de los núcleos incluidos en el Espacio Protegido y de instalaciones para el aprovechamiento de residuos procedentes de la actividad agrícola, ganadera o forestal, que se consideren actividades autorizables.*
- 5.1.5.3. *Construcción de grandes presas, entendiéndose por tales las de altura superior a 10 metros, así como de presas bajo supuestos diferentes de los considerados autorizables o sujetos a evaluación de impacto ambiental.*
- 5.1.5.4. *Canalizaciones, dragados y demás operaciones similares que supongan la destrucción del biotopo en ríos, arroyos o humedales, cuando afecten a lugares calificados con valor "muy alto" en el Plano de Valoración Ambiental.*
- 5.1.5.5. *Nuevas instalaciones de acuicultura, así como la ampliación de las existentes.*
- 5.1.5.6. *Construcción sobre suelo que no tenga la consideración de urbano o urbanizable o fuera de los actuales cascos urbanos de instalaciones, establecimientos, edificaciones u otras construcciones de tipos diferentes a los considerados expresamente como compatibles, autorizables o sometidos a evaluación de impacto ambiental.*
- 5.1.5.7. *Construcción de funiculares o teleféricos, excepto cuando se trate de dispositivos precisos para disminuir el impacto ambiental en la explotación y transporte de madera o leñas, caso en que se considerará actividad autorizable.*
- 5.1.5.8. *Investigación de recursos mineros vulnerando las condiciones establecidas por el órgano competente en orden a la protección del medio natural o de forma no autorizada.*
- 5.1.5.9. *Aprovechamiento de recursos minerales, incluida la explotación de áridos sobre cauces fluviales, sobre todas las superficies calificadas en el Plan del Parque con valor ambiental global "muy alto", a excepción del aprovechamiento de recursos sobre los que el Estado haya efectuado reservas a su favor o pertenezcan a la sección D, cuyos proyectos de explotación se someterán a previa evaluación de impacto ambiental.*
- 5.1.5.10. *Aprovechamiento de recursos mineros sobre zonas calificadas con valor ambiental global "alto" fuera de las áreas gravadas por concesiones o autorizaciones de explotación a la entrada en vigor del PORN. Se exceptúa de lo anterior el aprovechamiento de las aguas minerales y termales, actividad sujeta a evaluación del impacto ambiental, así como el aprovechamiento de recursos sobre los que el Estado haya efectuado reservas a su favor o pertenezcan a la sección D, que tendrán la misma consideración.*
- 5.1.5.11. *Navegación con fines recreativos o deportivos en humedales, así como la navegación recreativa o deportiva a motor en todas las aguas.*
- 5.1.5.12. *Maniobras y ejercicios militares.*
- 5.1.5.13. *Sobrevuelo de aeronaves a altura inferior a 300 metros del suelo, o en su caso a menos de 300 metros de altura sobre las partes más elevadas de las laderas de los valles, con la excepción aplicable a las actividades de salvamento, vigilancia o extinción de incendios forestales, u otras con similar carácter y prioridad que se encuentren autorizadas por el órgano competente.*



- 5.1.5.14. Emisión de luz, sonido o vibraciones de forma injustificada y en circunstancias susceptibles de causar molestias para el desarrollo de los aprovechamientos, el uso público o el mantenimiento de la vida silvestre. No se entenderán incluidas las emisiones justificadas que se derivan normalmente de los usos o actividades considerados lícitos en el espacio natural protegido.
- 5.1.5.15. Construcción de aeródromos y helipuertos, a excepción de los precisos para la gestión del Parque, la extinción de incendios forestales o el salvamento y la protección civil, que se considerarán autorizables. Así como, la realización de deportes aéreos, incluida el ala delta, parapente y vuelo sin motor.
- 5.1.5.16. Introducción de ejemplares de especies, razas o variedades de fauna o flora no autóctona, salvo los casos de las empleadas habitualmente en la agricultura y la ganadería extensiva, la jardinería y los animales tradicionalmente empleados como domésticos o de compañía, así como la trucha arcoiris en la instalación de acuicultura autorizada y el faisán en los cotos de caza en que su suelta esté contemplada en el respectivo Plan Técnico, en todos los casos siempre que pueda garantizarse que no vayan a escapar para proliferar o invadir el medio natural, o causar daños sobre dicho medio.
- 5.1.5.17. Tratamiento con sustancias biocidas de aplicación masiva y alcance no selectivo.
- 5.1.5.18. Rastrillado del suelo para recolectar hongos.
- Cualquier actividad que suponga una alteración negativa de las condiciones de habitabilidad de los ecosistemas acuáticos.
- 5.1.5.20. Lavado de objetos de forma susceptible de introducir productos contaminantes en ríos, arroyos y humedales.
- 5.1.5.21. Cotos intensivos de caza, así como la construcción de nuevos cerramientos cinegéticos
- 5.1.5.22. Instalaciones, construcciones, obras o actividades que puedan suponer la destrucción parcial o total, o la alteración significativa de los valores naturales del Espacio Protegido, especialmente para los considerados recursos naturales protegidos u otros de conservación prioritaria.

*ZEPALIC

1. Usos asociados al sector primario:

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

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

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo ya que la propia naturaleza del suelo lo requiere para su mantenimiento y explotación agrícola, como zona natural de hábitat para las propias aves.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación, a efectos de vigilancia, mejor aprovechamiento del suelo y mantenimiento de la zona.

2. Uso residencial familiar

Estas edificaciones se permitirán únicamente si están adscritas a la propia explotación agrícola, y son para labores de vigilancia y mantenimiento de la misma.

3. Usos dotacionales de titularidad pública:

Todos los usos asociados al sistema viario de comunicaciones, ciclo hidráulico, sistema energético, telecomunicaciones, etc... de titularidad pública, se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo, mantenimiento y mejora de estas infraestructuras y por su propio interés público.

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

No se permitirán actividades industriales.

Con respecto a las actividades terciarias, solo se permitirán usos vinculados al estudio de las aves de la zona, aplicando unas condiciones estéticas propias del medio en que se pretende ubicar, pretendiendo integrarse lo más posible al medio rural. Las actividades actualmente existentes (Camping municipal, Albergue Escolapio y Albergue el Autillo) están permitidas.

Se permitirán Aulas de la Naturaleza, observatorios de aves, etc... siempre para ocio educativo.



En cuanto a los usos dotaciones de equipamientos de titularidad privada, se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria y justificada en los mismos para otras actividades realizadas en el área protegida.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Administración titular con competencias en materia de Medioambiente.

Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, ésta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación.

Los usos permitidos, deberá justificarse en todo caso que no impliquen un cambio significativo de uso del suelo que pudiera afectar a la avifauna y que no se realicen en zonas que se demuestre la no existencia de nidos, enclaves de reproducción, muda, invernada y descanso de las mismas.

En el caso de las zonas sensibles (ZEPA), deberá tenerse en cuenta el Art. 56 de la Ley 9/1999, sobre régimen de evaluación de actividades en zonas sensibles, con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias por parte del Ayuntamiento.

*HABITAT Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS

En los terrenos en los que se sitúan hábitats de interés comunitario, se permitirán los siguientes usos:

1. Usos asociados al sector primario:

En todo momento se estará a lo dispuesto en el art. 14 y ss. de la Ley 9/1999.

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

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal, ya que en esos casos la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su aprovechamiento y mantenimiento como zona natural o para la propia explotación de la finca.

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

Se permitirán siempre que sean justificadas por la necesidad ineludible de explotación de los terrenos forestales.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

En particular se permitirán:

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

Estas edificaciones se permitirán si se justifica que son necesarias para la propia explotación y para el aprovechamiento de uso forestal.

2. Uso residencial familiar

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando estén adscritas a la propia explotación forestal, se sitúe en la zona menos productiva del terreno y tenga las funciones de vigilancia, custodia, etc...

3. Usos dotacionales de titularidad pública

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras y por su propio interés público.

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

a. Usos Industriales

No se permiten usos industriales.

b. Usos terciarios



Sólo se permitirán establecimientos de turismo rural, siempre y cuando se justifique que se sitúan en las zonas en que las especies de formaciones se sitúan dispersas, no se altera ninguna de las especies colindantes y el emplazamiento de estos establecimientos es necesario en esa zona para la mejora y conservación de los terrenos que han sido protegidos. Las actividades actualmente existentes (Camping municipal, Albergue Escolapio y Albergue el Autillo) están permitidas.

Se permite la realización de aulas, centros de investigación, etc... realizadas por la propia Administración competente requiera para su mejor conservación.

Se estará a lo dispuesto en el art. 23 y 24 de la Ley 9/1999.

c. Usos dotacionales de titularidad privada

Se permitirán siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar en cualquiera de estas zonas deberá estar autorizada por el organismo medioambiental competente (Consejería competente en materia de Medio Ambiente, Organismo Autónomo de Espacios Naturales). En la solicitud deberá demostrarse que no se va a producir deterioro notable de la cubierta vegetal ni la tala indiscriminada e injustificada de ningún árbol.

***MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA**

En terrenos incluidos en Montes de Utilidad Pública los usos estarán a lo dispuesto en la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible, encontrándose sometidos a previa autorización por parte de la Consejería de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en la materia.

1. Usos asociados al sector primario:

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

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

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo ya que la propia naturaleza del suelo lo requiere para su mantenimiento y explotación agrícola, como zona natural de hábitat para las propias aves.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación, a efectos de vigilancia, mejor aprovechamiento del suelo y mantenimiento de la zona.

2. Uso residencial familiar

Estas edificaciones se permitirán únicamente si están adscritas a la propia explotación agrícola, y son para labores de vigilancia y mantenimiento de la misma.

3. Usos dotacionales de titularidad pública:

Todos los usos asociados al sistema viario de comunicaciones, ciclo hidráulico, sistema energético, telecomunicaciones, etc... de titularidad pública, se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo, mantenimiento y mejora de estas infraestructuras y por su propio interés público.

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

No se permitirán actividades industriales.

Con respecto a las actividades terciarias, solo se permitirán usos vinculados al estudio de las aves de la zona, aplicando unas condiciones estéticas propias del medio en que se pretende ubicar,



pretendiendo integrarse lo más posible al medio rural. Las actividades actualmente existentes (Camping municipal, Albergue Escolapio y Albergue el Autillo) están permitidas.

Se permitirán Aulas de la Naturaleza, observatorios de aves, etc... siempre para ocio educativo.

En cuanto a los usos dotaciones de equipamientos de titularidad privada, se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria y justificada en los mismos para otras actividades realizadas en el área protegida.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Administración titular con competencias en materia de Medioambiente.

Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, ésta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación.

Los usos permitidos, deberá justificarse en todo caso que no impliquen un cambio significativo de uso del suelo que pudiera afectar a la avifauna y que no se realizan en zonas que se demuestre la no existencia de nidos, enclaves de reproducción, muda, invernada y descanso de las mismas.

En el caso de las zonas sensibles (ZEPA), deberá tenerse en cuenta el Art. 56 de la Ley 9/1999, sobre régimen de evaluación de actividades en zonas sensibles, con carácter previo al otorgamiento de autorizaciones o licencias por parte del Ayuntamiento.

* ESPECIES AMENAZADAS DE FAUNA

En los terrenos en los que se sitúan las especies amenazadas de fauna, se permitirán los siguientes usos:

1. Usos asociados al sector primario:

En todo momento se estará a lo dispuesto en el art. 14 y ss. de la Ley 9/1999.

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

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

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo ya que la propia naturaleza del suelo lo requiere para su mantenimiento y explotación agrícola, como zona natural de hábitat para las propias aves.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación, a efectos de vigilancia, mejor aprovechamiento del suelo y mantenimiento de la zona.

2. Uso residencial familiar

Estas edificaciones se permitirán únicamente si están adscritas a la propia explotación agrícola, y son para labores de vigilancia y mantenimiento de la misma.

3. Usos dotacionales de titularidad pública:

Todos los usos asociados al sistema viario de comunicaciones, ciclo hidráulico, sistema energético, telecomunicaciones, etc... de titularidad pública, se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo, mantenimiento y mejora de estas infraestructuras y por su propio interés público.

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

No se permitirán actividades industriales.

Con respecto a las actividades terciarias, sólo se permitirán usos vinculados al estudio de las aves de la zona, aplicando unas condiciones estéticas propias del medio en que se pretende ubicar, pretendiendo integrarse lo más posible al medio rural. Las actividades actualmente existentes (Camping municipal, Albergue Escolapio y Albergue el Autillo) están permitidas.

Se permitirán Aulas de la Naturaleza, observatorios de aves, etc... siempre para ocio educativo.



Se estará a lo dispuesto en el art. 23 y 24 de la Ley 9/1999.

En cuanto a los usos dotaciones de equipamientos de titularidad privada, se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria y justificada en los mismos.

En el caso concreto de líneas eléctricas aéreas, se estará a lo dispuesto en el RD 1432/2008. Orea se encuentra en el ámbito de la Resolución de 28/08/2009 del Organismo Autónomo Espacios Naturales de Castilla La Mancha, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, de alimentación, de dispersión y de concentración local de las especies de aves incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas. Las nuevas instalaciones eléctricas se deberán adecuar a lo dispuesto en esa norma y en el Decreto 5/1999 por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas en alta tensión y líneas en baja tensión con fines de protección de la avifauna.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Administración titular con competencias en materia de Medioambiente.

Aun cuando lo autorice la Consejería competente en esa materia, ésta podrá exigir establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación.

Los usos permitidos, deberá justificarse en todo caso que no implican un cambio significativo de uso del suelo que pudiera afectar a la avifauna y que no se realizan en zonas que se demuestre la no existencia de nidos, enclaves de reproducción, muda, invernada y descanso de las mismas.

USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

2.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos característicos, permitidos y condicionados descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL: SRNUEP-Pc

3.1.- DEFINICIÓN

Esta Norma es de aplicación para los terrenos situados en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los que se señala la existencia de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas (incluidas las industriales) y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en la Carta Arqueológica o Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Orea, bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados Bienes de Interés Cultural (tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad), bien por presentar valores culturales de importancia.

3.2.- IDENTIFICACIÓN

En el término municipal de Orea se aplica esta Norma a los terrenos situados en suelo rústico en los que se localizan:

- los ámbitos de protección arqueológica
- el Patrimonio Etnográfico e Industrial

identificados todos ellos en la Carta arqueológica (CA) o también llamada "Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Orea" por formar parte del Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha según la Ley 4/1990.

Los ámbitos de protección arqueológica de Orea, situados en suelo rústico identificados en la Carta Arqueológica (C.A.) y clasificados como SRNUEP-Pc son los siguientes:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO
--------	-------------------------



(carta arqueológica)	(carta arqueológica)
A.1 (ámbito protección)	BARRANCO DE LAS TRUCHAS
A.2 (ámbito protección)	CASTILLOS FRÍOS
A.3 (ámbito protección)	CERRILLO DE LA FUENTALDA
A.4 (ámbito protección)	CERRO DE LA HORCA
A.5 (ámbito protección)	CUEVA DEL SAUCO
A.6 (ámbito protección)	EL PAJAREJO
A.7 (ámbito protección)	LA MEZQUITA
A.8 (ámbito protección)	LOS CASTILLEJOS
B.1 (ámbito prevención)	VEGA DE OREA

El patrimonio Etnográfico e Industrial situado en suelo rústico, no incluido dentro de los ámbitos de protección y que es también clasificado como SRNUEP-Pc, es el siguiente:

- Pairón, ES EL HITO DE LAS ÁNIMAS DEL IPADIHA
- Cantera
- Cristalería
- Tejar.

Se identifican como SRNUEP-Pc, de acuerdo a lo establecido en los artículos 4 y 5 del RSR.

Con respecto al patrimonio etnográfico e industrial, comprende el suelo en el que se sitúa el elemento identificado y localizado y un perímetro o radio genérico de protección de 15 m alrededor del mismo, en ausencia de delimitación más precisa indicada en los planos de ordenación (correspondientes a clasificación del suelo) o en los planos del CAT (Documento nº 6 del POM).

Con respecto a los ámbitos de protección arqueológica, dado que dentro de los mismos hay elementos o yacimientos de los que se desconoce su localización, todo el ámbito se clasifica como SRNUEP-Pc.

La enumeración de los diferentes ámbitos de protección de la carta arqueológica también puede consultarse en dicho documento (que se incorpora como Anexo al Documento nº 6: CAT de este Plan). Además, todos los elementos y yacimientos identificados por la Carta Arqueológica, cuentan con un nivel de protección y conservación de acuerdo a lo establecido en los artículos 65-71 del RP, tal y como puede comprobarse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

La localización de estos terrenos se puede ver en el Plano OE.1.1., así como en los planos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

3.3.- CONDICIONES DE USO

Nomenclatura según C.A.	Elemento/Yacimiento Localizado con precisión	Clasificación	Usos Permitidos*
Ámbito de Protección Arqueológica	SI NO	SRNUEP-Pc	1.a y 1.b./3**
Patrimonio Etnográfico e industrial	SI		

* Cualquier tipo de uso que se quiera realizar estará sujeto a lo especificado en el Art. 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha (modificado por la Ley 9/2007, de 29 de marzo), y será preceptiva la consulta a la Consejería de Cultura.

Serán permitidos en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y por la administración competente.

La Consejería comunicará al Ayuntamiento respectivo las autorizaciones concedidas.

** Se permitirá el uso 3 siempre que sea preciso y necesario su localización en este tipo de suelo, debiendo justificarse la necesidad del mismo por su utilidad pública.



En el SRNUEP-Pc, se permiten los siguientes usos:

1. Usos adscritos al sector primario

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

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo ya que los ámbitos comprenden gran parte de suelo y la propia naturaleza del suelo requiere de sus labores básicas para su mantenimiento o explotación de la finca.

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

Se permitirán entendiendo que estas instalaciones son justificadamente necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.

3. Usos dotacionales de titularidad pública:

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el desarrollo de este tipo de infraestructuras de interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán por la necesidad ineludible de que las redes de abastecimiento o saneamiento que prestan un servicio público deban ubicarse en estos terrenos.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales.

Se permitirán los equipamientos públicos que sean necesarios para la propia protección de la zona arqueológica.

En todo caso, antes de solicitar licencia para los usos permitidos en los dos grados definidos, será preciso solicitar autorización expresa a la Consejería competente en protección del patrimonio histórico, de acuerdo a lo establecido en el art. 21 de la Ley 9/2007.

Adicionalmente, las obras que se pretendan realizar sobre inmuebles incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT), respetarán las determinaciones normativas del mismo.

USOS PROHIBIDOS : Los restantes.

Queda prohibido todo tipo de obras de paso, obras de tendidos aéreos o subterráneas, obras de demolición, obras de provisión de servicios como agua, saneamiento, telefonía, etc... o cualquier tipo de obra de conservación o mantenimiento de éstas o cualquier tipo de actuaciones en los terrenos en los que se localiza este tipo de suelo, que afecten o supongan riesgo de pérdida o daño de las características actuales de la zona, **sin el permiso del Organismo Competente**.

3.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas para los usos permitidos.



Artículo 88.- RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SRNUEP-Pi

1.1.- DEFINICIÓN

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o construir algún tipo de infraestructuras o equipamientos.

En Orea encontramos las siguientes infraestructuras o equipamientos en suelo rústico:

- Carreteras:

- CM-2111
- TE-V-9032
- Camino a Tragacete
- Camino a Villanueva de las Tres Fuentes

- Ferrocarriles:

- No existe ninguna línea que pase por el T.M. de Orea.

- Líneas Eléctricas

- Otros equipamientos: Cementerio de Orea, EDAR, depósitos de agua potable, captaciones.

1.2.- CONDICIONES DE USO

➤ CARRETERAS Y VÍAS VERDES

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-Pi) las zonas de dominio público y servidumbre. Los usos se regulan de manera diferenciada en cada una de las dos zonas.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la zona de protección (ver esquemas incluidos como anexos al presente documento) se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

USOS PERMITIDOS:

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona sólo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, tales como señalización, obras de paso, etc... siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (Artículo 23.2. de Ley 9/90 de Carreteras y Caminos).

La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras



de ampliación o mejora en la zona de dominio público sin o fueren imprescindibles para el objeto pretendido (Art. 23.3).

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

ZONA DE SERVIDUMBRE

USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

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

Se permiten actividades agrícolas (arar, labrar, etc...) siempre y cuando la finca de uso agrícola esté incluida en la zona de servidumbre, y la administración titular lo permita.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

Se permitirán los elementos fijos que sean imprescindibles por el servicio de interés general, del tipo señalización, obras de paso, casetas o instalaciones de mantenimiento de la carretera, etc... siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (Art. 25.2).

Se permite los vallados y cerramientos siempre y cuando sea totalmente diáfano, sobre piquetas sin cimiento de fábrica.

USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

➤ **CAMINOS**

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-Pi) la zona de dominio público que corresponde a los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales. La línea de vallado de una finca estará a 5 m del eje del camino y las edificaciones a 10 m del linde de la finca.

Fuera de la zona de dominio público, se estará a lo establecido en la ordenanza específica que los regula.

En esta zona de dominio público, se permiten los usos dotaciones de titularidad pública (3) siguientes:

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona sólo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, y estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía, tales como señalización, obras de paso, etc... siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

En todo caso, se tendrán en cuenta los retranqueos mínimos establecidos en el Título III de las presentes normas, para cada uno de los usos permitidos.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.



1.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.



TÍTULO VIII.- NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN (OE)

Artículo 89.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

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

- Actuaciones urbanizadoras
- Obras públicas ordinarias
- Proyectos de Urbanización
- Programas de Actuación Urbanizadora

Artículo 90.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

1.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

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

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

1.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

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

- a) *Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.*
- b) *Obras de saneamiento y red de pluviales, redes separativas en los nuevos desarrollos, de acuerdo al artículo 28.2 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.*
- c) *Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.*
- d) *Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*
- e) *Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.*
- f) *Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.*
- g) *Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.*
- h) *Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o*



supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

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

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

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

1.2.- LA GESTIÓN DIRECTA DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

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

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

Tanto para reparcelación como expropiación, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando alternativas organizativas explicadas en el punto 4.2.1. de este documento.

Esta gestión viene regulada en el art. 116 del TRLOTAU.

2.- OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

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

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

Los sistemas generales (SG) serán ejecutados mediante este régimen.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.



Los proyectos de urbanización deberán incluir una delimitación del dominio público hidráulico, haciendo referencia al estado actual como el proyectado, y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles. Las redes de aguas pluviales tendrán como destino un cauce público, y se deberá presentar documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que, sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueda provocar la incorporación de caudales procedentes de la zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en cauce aguas debajo de la incorporación de las aguas pluviales. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta del punto de vertido. Todo esto de acuerdo al informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de el 20 de noviembre de 2.013, expediente con N/REF 119.702/08 AFV/jlnm ttec. (se adjunta en el anexo nº2 a la memoria justificativa).

4.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

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

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

- *El Municipio o cualquiera de los Organismos o entidades de él dependiente o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración Actuante al Municipio.*
- *La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forma parte, así como las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras, en las términos expuestos en los apartados b) y c) del punto 5 del artículo 110 del TRLOTAU.*
- *Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Según lo establecido en el apartado d), estos podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.*
- *Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los requisitos establecidos en el apartado e).*



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

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (OE)

Artículo 91.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a edificación, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones edificatorias
- Proyectos de Edificación

Artículo 92.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS

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

Artículo 93.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

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

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

1.1.- OBRAS EN LOS EDIFICIOS

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

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

- a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.
- b) Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
- c) Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o la redistribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:



- d.1) **Obras de acondicionamiento:** son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interno, no pudiendo variar el número de viviendas locales existentes, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructuras portantes, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.
- d.2) **Obras de reestructuración:** son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes. Se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación. Puede ser:
- d.2.1) **Reestructuración Parcial:** aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:
- (1) Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
 - (2) El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
 - (3) La instalación de ascensores.
 - (4) Construcción de entreplantas.
 - (5) Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
 - (6) Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
 - (7) Aperturas a patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la ordenanza tipológica de aplicación para los edificios no catalogados.
 - (8) La ejecución de estas obras de reestructuración parcial queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar edificabilidad máxima permitida.
- d.2.2) **Reestructuración General:** tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de Reestructuración Total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.
- e) **Obras exteriores:** son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

1.2.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

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

- a) **Demolición total:** cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) **Demolición parcial:** cuando solamente se elimine parte de una edificación.

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

1.3.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obra:



- a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.
- d) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
- Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.
 - Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento.

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



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

CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (OE)

Artículo 94.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) La ubicación de casas prefabricadas instalaciones similares, provisionales permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- u) Los proyectos y actividades que deben someterse a Evaluación Ambiental según determinan las siguientes leyes:
 - Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
 - Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.



- Ley 9/1.999, de 12 de junio de 1.999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha; en concreto, lo dispuesto en los artículos 13 y 16 para la concesión de determinadas licencias o autorizaciones de ámbito municipal y lo dispuesto en el Anexo II en cuanto a la Evaluación de determinadas actividades en Zonas Sensibles.
- v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo no incluido entre éstos, deberá quedar sujeto al régimen de comunicación previa, tal y como marca el art. 157 y siguientes del TRLOTAU.

Artículo 95.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE USOS Y ACTIVIDADES

Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las obras y actos de uso del suelo establecidos en el Art. 169 y siguientes del TRLOTAU. También se indica los procedimientos, plazos y trámites a seguir, al igual que el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

Artículo 96.- NORMATIVA APLICABLE

1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico suscrito por los servicios técnicos municipales.

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 anexo nº1 a estas normas se recogen más determinaciones respecto a carreteras.

En el resto de los casos la competencia recaerá en los Ayuntamientos que aplicarán las normas de protección de la carretera al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Administración titular de la carretera. No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

2. RESOLUCIÓN DE LICENCIAS

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones del TRLOTAU y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Ordenación Municipal, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen.

La motivación de la denegación de las licencias deberá estar fundada en el incumpliendo del Plan, el TRLOTAU, la legislación específica aplicable, o de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.

3. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL EJERCITO DE LA ACTIVIDAD AUTORIZADA POR UNA LICENCIA

El otorgamiento de licencias no implica responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que pudieran producirse por motivo de las actividades realizadas en virtud de las mismas.



Artículo 97.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Ordenación Municipal y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

No se autorizará obra o construcción alguna contraria a las previsiones de este Plan por silencio administrativo.

Artículo 98.- CAMBIO DE USO

Para que sea autorizado el cambio de uso de una edificación ya construida se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que quede justificada la adecuación del nuevo uso al planeamiento urbanístico. Según los informes técnicos el Ayuntamiento acordará concesión o denegación de la licencia.

Artículo 99.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación Municipal se elaborarán Proyectos de Urbanización, suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los art. 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

Los proyectos de urbanización deberán incluir una delimitación del dominio público hidráulico, haciendo referencia al estado actual como el proyectado, y un estudio de las avenidas extraordinarias previsible. Las redes de aguas pluviales tendrán como destino un cauce público, y se deberá presentar documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que, sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, pueda provocar la incorporación de caudales procedentes de la zona a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en cauce aguas debajo de la incorporación de las aguas pluviales. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta del punto de vertido. Todo esto de acuerdo al informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de el 20 de noviembre de 2.013, expediente con N/REF 119.702/08 AFV/jlnm ttec. (se adjunta en el anexo nº2 a la memoria justificativa).

Obras de nueva edificación:

Se incorporará junto con la solicitud de Licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que se describan y queden claramente definidas las obras a realizar.

Obras en los edificios:

Se exige proyecto, redactado por técnico competente, de las obras que por su naturaleza y envergadura sea exigible según la legislación específica aplicable.

La realización de obras en edificios que carezcan de las condiciones higiénicas establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

Obras menores:

Con la solicitud de licencia para ejecutar este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y encargado de ejecutar la obra.

Se consideran obras menores, en general, aquellas que no afecten a estructura de edificios, en concreto las siguientes:

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.



- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

Demoliciones:

Toda obra de demolición de edificios y construcciones deberá realizarse bajo dirección facultativa adjuntando a la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras que se van a realizar.

Artículo 100.- CÉDULA URBANÍSTICA

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una parcela, finca, solar, unidad de ejecución o sector. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen legal aplicable.

El administrado hará la petición de la cédula urbanística por escrito, la solicitud irá acompañada de plano de situación catastral del elemento del que se solicita la información urbanística.

Tras la solicitud el Ayuntamiento emitirá un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren. Este documento es la Cédula Urbanística y en ella se hará constar las normas relativas a clase y categoría de suelo, ordenanzas, usos, condiciones de uso, edificabilidad y forma, la inclusión en otros planes y cuantas determinaciones afecten según el presente POM o planeamiento aprobado y vigente que lo desarrolle.

Artículo 101.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

1.- ACTOS SUJETOS

Será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de las mismas.

2.- REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Los requisitos que deben cumplir son los siguientes:

Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.

Para actividades que no puedan calificarse de inocuas, de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de Gobernación de 20 de Junio de 1.967, las licencias se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

3.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto a la normativa sectorial vigente.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, así como tampoco podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

De conformidad con el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.



Artículo 102.- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE OBRAS EN SUELO RÚSTICO.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en suelo rústico, previa la concesión de calificación urbanística por parte de la Administración competente. Para el otorgamiento de la licencia y la concesión de la calificación urbanística se requerirá la acreditación del otorgamiento de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas u otras que fueran necesarias conforme a la legislación urbanística aplicable.

El procedimiento para el otorgamiento de licencia de obras, construcciones o instalaciones se ajustará a lo establecido en los artículos 161 y 166 del TRLOTAU y se iniciará mediante solicitud ante el Ayuntamiento.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes exigidos en el art. 63 del TRLOTAU.

Artículo 103.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1.- DEBER DE CONSERVACIÓN

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

2.- BIENES INVENTARIADOS

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

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

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

Artículo 104.- DECLARACIÓN DE RUINA

1.- CONCEPTO Y REQUISITOS

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

Cuando el coste de las obras necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

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



2.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

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

3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los art. 140 y 141 del TRLOTAU.

4.- RUINA FÍSICA INMINENTE

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

Artículo 105.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

1.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

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

2.- LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

En toda edificación, construcción e instalación y las operaciones y actividades consideradas por la ordenación territorial y urbanística como clandestina será de aplicación lo dispuesto en los Art. 177 y 178 del TRLOTAU.

Las actuaciones ilegales, se regirán de acuerdo a las determinaciones recogidas en los art. 179 del TRLOTAU.

Para todos los casos descritos en los dos párrafos anteriores serán de aplicación los art. 180 a 182 del TRLOTAU.

3.- LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

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

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

Orea, Julio de 2015
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



TURIVING S.A Ingenieria + Arquitectura Centro Empresarial Galileo. C/ Enebros, 74. 1. 44002 TERUEL Tfno.978618800 teruel@turiving.es

Fdo. Ismael Villalba Alegre
Col. Núm. 7.837



ANEXO N°1. CARRETERAS. AFECCIONES Y OBRAS.



ANEXO 1. CARRETERAS. AFECCIONES Y OBRAS.

INDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- AUTORIZACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
- 3.- TRAVESÍAS.
- 4.- NUEVOS ACCESOS Y OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

1.- INTRODUCCIÓN.

Al objeto de cumplimentar las indicaciones en los informes de la Dirección General de Carreteras, respecto al expediente GU-1053-10 sobre el POM de Orea:

- de 19-febrero-2010, pág. 4., en lo relacionado con las "AUTORIZACIONES NECESARIAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS".
- de 31 de-enero-2013, punto 4 y 5.05
- de 6-septiembre-2013 punto 4 y 5.05

Conforme a lo indicado en el nuevo Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2.010:

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

Quando estos terrenos formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán clasificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrán ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

2.- AUTORIZACIONES PREVIAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

"5. Autorizaciones necesarias.

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles según lo indicado en los fundamentos legales (artículos 23, 25, 26 y 27, respectivamente, de la ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha), antes de la ejecución de cualquier obra. Asimismo, se indican a continuación diversos aspectos que han de detallarse en las solicitudes, lugar de presentación y cuestiones a tener en cuenta antes de la ejecución de las obras.

A. Autorizaciones necesarias:

Del análisis del proyecto, se deduce que, al menos, serán necesarias las siguientes autorizaciones:

- a) **Accesos a carretera:** Se presentará solicitud tanto del acceso definitivo como posibles accesos provisionales durante obras. Se comprobará que las plantaciones y vallado quedan fuera de la zona de protección, de no ser así, se solicitarán las correspondientes autorizaciones.



b) **Plantaciones en zona de protección.**

c) **Construcción de vallado.** De ser necesarios cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios, se solicitará la correspondiente autorización.

d) **Cruce subterráneo o aéreo** de líneas eléctricas u otros servicios.

e) La realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en zona de protección conforme al artículo 26.2 de la Ley de Carreteras. Deberán definirse adecuadamente para su correcta evaluación.

B. Contenido de las solicitudes de autorización:

Dichas solicitudes incluirán planos explicativos de las obras necesarias en cada caso, y se indicarán distancias, profundidades y cualquier otra referencia explicativa de la situación de las nuevas obras (cruzamientos, vallados, accesos, plantaciones...) con respecto a la carretera. Aparecerán claramente identificados los límites de la zona de dominio público, servidumbre, protección y línea de edificación referenciados a las obras.

Accesos

Los nuevos accesos proyectados requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dicha solicitud incluirá un Proyecto Constructivo del acceso previsto firmado por técnico competente en la materia. El documento definitivo del Plan o Programa definirá perfectamente los nuevos accesos previstos e incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos). En el diseño de los accesos se atenderá la normativa vigente en el ámbito de carreteras al respecto: Norma 3.1 -IC. Trazado, aprobada por Orden de 27 de Diciembre de 1999 del Ministerio de Fomento, Trayectorias de Giro de Vehículos a Baja Velocidad (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento. (Agosto 1988), Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Enero 1967), Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (Dirección General de Carreteras, Ministerio de Fomento (Junio 1967). Accesos a las Carreteras del Estado, vías de Servicio y Construcción de Instalaciones de Servicio (Orden 16-12-1997).

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios en la señalización, adaptación de drenaje...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el Plan o Programa, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

Cruces subterráneos de líneas eléctricas u otros servicios

El cruce se efectuará mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea garantizando en todo caso que no se altera el pavimento de la carretera. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de cruce y la rasante de la carretera será de 1,5 m. El tubo de protección dispuesto se colocará desde fuera de la zona de dominio público. Se definirán arquetas de registro y pozos de ataque para la realización de la hinca e indicando en ambos casos las distancias a la carretera, esta distancia será tal que queden fuera de la zona de dominio público.

Cruces aéreos de líneas eléctricas u otros servicios.

Los apoyos se situarán fuera de la línea de edificación y siempre a una distancia desde el borde exterior de la plataforma no inferior a 1,5 veces la altura del apoyo. El gálibo mínimo de la línea sobre la calzada en el punto más desfavorable cumplirá con las prescripciones establecidas en el Reglamento de Alta Tensión (artículo 33.2) al respecto, no pudiendo ser inferior en todo caso a 7 m.

Plantaciones

En su caso, se especificará tipo y densidad de plantaciones.

Cerramientos y vallados

En su caso, se indicará tipología de valla a emplear en el cerramiento perimetral.



C. Presentación de solicitudes de autorización:

Las solicitudes anteriores deberán dirigirse a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

3.- TRAVESÍAS

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 en los Ayuntamientos que aplicarán las normas de protección de la carretera al conceder la licencia urbanística, cuya solicitud será comunicada a la Administración titular de la carretera. No obstante, cuando la actuación afecte a la calzada, el Ayuntamiento solicitará de la Administración titular informe previo que tendrá carácter vinculante.

4.- NUEVOS ACCESOS Y OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

En fases posteriores a la tramitación del POM, en las que se desarrolle el mismo, los accesos propuestos requerirán una autorización expresa. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y vivienda (hoy Consejería de Fomento). Dichas solicitudes incluirán un Proyecto Constructivo de los accesos revistos firmado por técnico competente en la materia. Incluirá un estudio de impacto del tráfico derivado de las nuevas actividades previstas conforme al artículo 29 de la ley 9/90, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos. La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un número de desplazamiento que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria, deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultará inadmisibles deberá acompañarse además el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

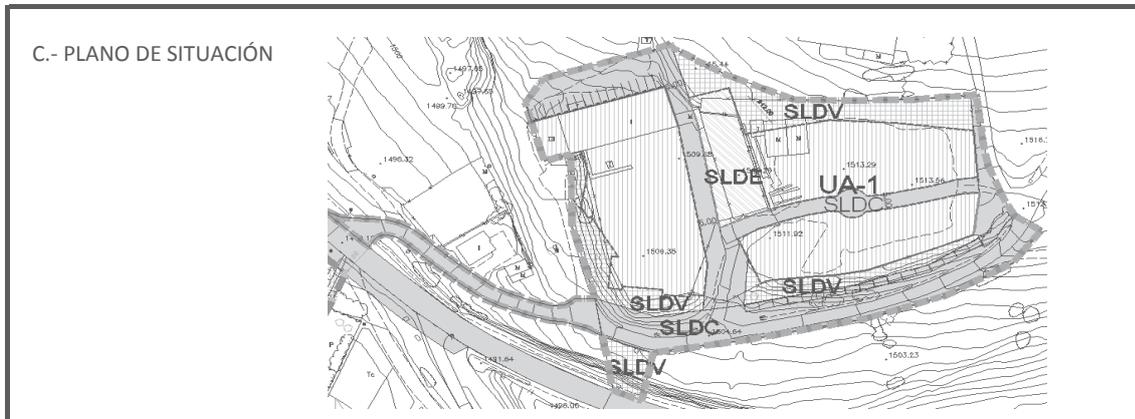
La Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

La autorización de los accesos referidos en los apartados anteriores podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza

En todo caso, y previa autorización, las obras de acondicionamiento (refuerzos, nuevos accesos, cambios de señalización, adaptación de drenaje,...), por adaptación a la nueva situación que se deriven de las nuevas actividades previstas por el POM, serán sufragadas por el órgano promotor de las mismas.

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA-1
------------------------------	-------------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	UA urbanizadora Art 45.3.B
------------------------------------------	----------------------------



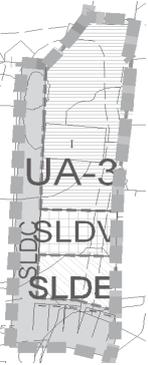
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1 Objetivos de la ordenación o reforma interior: Absorber la demanda para un complejo turístico y crear un SGDC		
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	11.819	m ²
D.3. Superficie Total de SG adscritos:		m ²
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):		
D.3.2. Equipamientos (m ²):		
D.3.3. Red Viaria (m ²):		
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :	11.819	m ²
D.5. Uso mayoritario:	TERCIARIO	
D.6. Edificabilidad del ámbito:	0,8664	m ² c/m ²
D.7. Densidad poblacional:	-	habitantes
D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito:	9.830,4	
D.9. Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR-1	0,83174549 u.a./m ²
D.10. Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10	%
D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	0	%
D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:		

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:	1.950	m ²
E.1.2. Equipamientos:	640	m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	34	nº plazas
E.1.3.1 Aparcamientos privados:		
E.1.3.2. Aparcamientos accesibles:	1	nº plazas
E.1.4. Red Viaria:	4.109	m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:	5.120	m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas TE, DE, DV DC		
E.4. Observaciones: Coeficiente de poderación de uso: 0,8 Coeficiente de ponderación de tipología: 1,2		

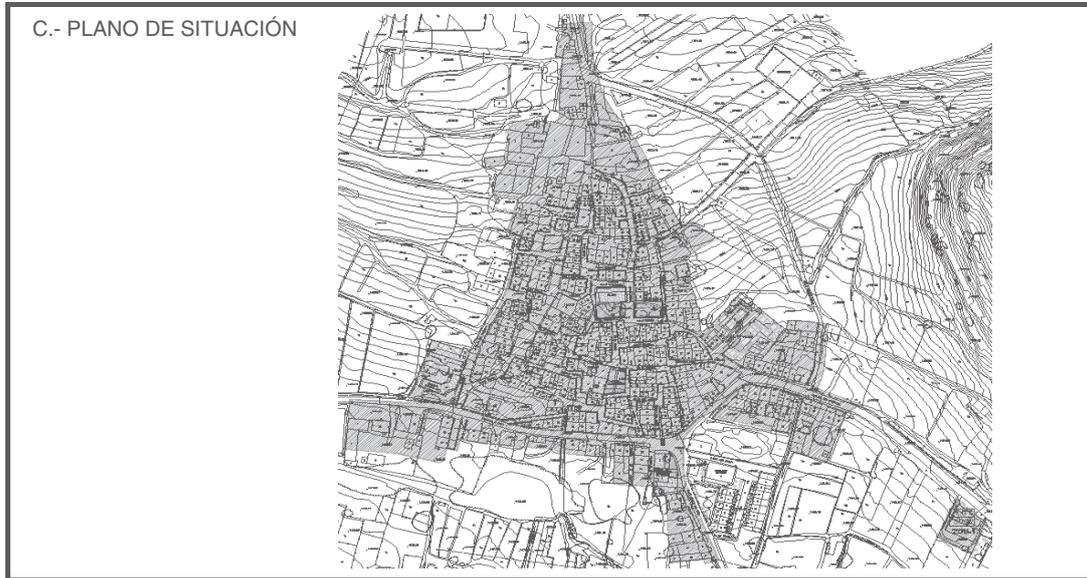
A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA-2		
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	UA urbanizadora Art 45.3.B		
C.- PLANO DE SITUACIÓN			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1 Objetivos de la ordenación o reforma interior: remate del núcleo urbano al sur del mismo crear oferta de suelo para vivienda unifamiliar, crear un SGDC.			
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	4.127	m ²	
D.3. Superficie Total de SG adscritos:		m ²	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):			
D.3.2. Equipamientos (m ²):			
D.3.3. Red Viaria (m ²):	999		
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :	3.128	m ²	
D.5. Uso mayoritario:	RESIDENCIAL		
D.6. Edificabilidad del ámbito:	0,8179	m ² c/m ²	
D.7. Densidad poblacional: (1,48 hab/m ² techo residencial)	38	habitantes	
D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito:	3.453,84		
D.9. Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR-2	0,8369	u.a./m ²
D.10. Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10	%
D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		100	%
D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:			
A partir de la aprobación definitiva del POM, debido al art. 42 del TRLOTAU, este suelo formará parte del Catálogo de Suelo Residencial Público			
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:			
E.1.1. Zonas Verdes:	480	m ²	
E.1.2. Equipamientos:	516	m ²	
E.1.3. Aparcamientos públicos:	18	nº plazas	
E.1.3.1 Aparcamientos privados:			
E.1.3.2. Aparcamientos accesibles:	1	nº plazas	
E.1.4. Red Viaria:	0	m ²	
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:	2.132	m ²	
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:			
las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas ADO, DE, DV DC			
E.4. Observaciones:			
Coeficiente de poderación de uso: 0,9			
Coeficiente de ponderación de tipología: 1,5			

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA-3	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	UA urbanizadora Art 45.3.B	
C.- PLANO DE SITUACIÓN 		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1 Objetivos de la ordenación o reforma interior: remate del núcleo urbano al noroeste del mismo crear oferta de suelo para vivienda unifamiliar.		
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	1.006	m ²
D.3. Superficie Total de SG adscritos:	0	m ²
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):		
D.3.2. Equipamientos (m ²):		
D.3.3. Red Viaria (m ²):		
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :	1.006	m ²
D.5. Uso mayoritario:	RESIDENCIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito:	0,5392	m ² c/m ²
D.7. Densidad poblacional: (1,48 hab/m ² techo residencial)	8	habitantes
D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito:	902,88	,
D.9. Área de Reparto y Aprovechamiento tipo: AR-3	0,8975	u.a./m ²
D.10. Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10	%
D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	30	%
D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:		
Conforme la Ley 8/2014 que modifica la Ley de Comercio de Castilla la Mancha, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde el 28 de junio de 2013, se podrá dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, siempre que se cumplan como mínimo los requisitos establecidos en la disposición transitoria quinta de la Ley 8/2014.		
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:	107	m ²
E.1.2. Equipamientos:	112	m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	7	nº plazas
E.1.3.1 Aparcamientos privados:		
E.1.3.2. Aparcamientos accesibles:	1	nº plazas
E.1.4. Red Viaria:	335	m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:	452	m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas ADO, DE, DV DC		
E.4. Observaciones:		
Coeficiente de poderación de uso: 1,2 lucrativo y 0,9 vivienda protegida		
Coeficiente de ponderación de tipología: 1,5		

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA-4	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC	UA urbanizadora Art 45.3.B	
C.- PLANO DE SITUACIÓN		
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1 Objetivos de la ordenación o reforma interior:	remate del núcleo urbano al noroeste del mismo crear oferta de suelo para vivienda unifamiliar.	
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	1.688	m ²
D.3. Superficie Total de SG adscritos:	0	m ²
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):		
D.3.2. Equipamientos (m ²):		
D.3.3. Red Viaria (m ²):		
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :	1.688	m ²
D.5. Uso mayoritario:	RESIDENCIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito:	0,5502	m ² c/m ²
D.7. Densidad poblacional: (1,48 hab/m ² techo residencial)	14	habitantes
D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito:	1.546,0200	
D.9. Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:	AR-4	0,9159 u.a./m ²
D.10. Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	10	%
D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida:	30	%
D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:	<p>Conforme la Ley 8/2014 que modifica la Ley de Comercio de Castilla la Mancha, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde el 28 de junio de 2013, se podrá dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.b) de la Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, siempre que se cumplan como mínimo los requisitos establecidos en la disposición transitoria quinta de la Ley 8/2014.</p>	
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:	221	m ²
E.1.2. Equipamientos:	205	m ²
E.1.3. Aparcamientos públicos:	8	nº plazas
E.1.3.1 Aparcamientos privados:		
E.1.3.2. Aparcamientos accesibles:	1	nº plazas
E.1.4. Red Viaria:	488	m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:	774	m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:	las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas ADO, DE, DV DC	
E.4. Observaciones:	<p>Coefficiente de poderación de uso: 1,2 lucrativo y 0,9 vivienda protegida Coeficiente de ponderación de tipología: 1,5</p>	

A.- DENOMINACION DEL AMBITO:	ZOU-1
------------------------------	-------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUC
------------------------------	-----



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1 Objetivos de la ordenación: comprende el casco histórico primitivo y la extensión con su modelo edificatorio		
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	91.012	m ²
D.3. Superficie Total de SG adscritos:	18.782	m ²
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):	0	
D.3.2. Equipamientos (m ²):	5.619	
D.3.3. Red Viaria (m ²):	13.163	
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :	72.230	m ²
D.5. Uso mayoritario:	RESIDENCIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito:	2,067301675	m ² c/m ²
D.7. Densidad poblacional:	1,48	hab/m ² t

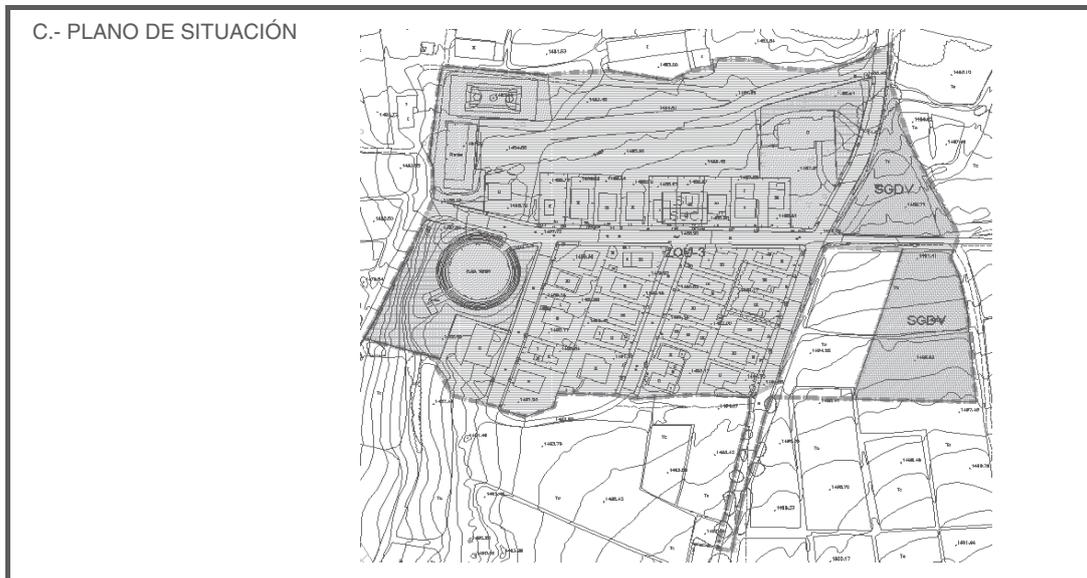
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:	1.463	m ²
E.1.2. Equipamientos:	199	m ²
E.1.4. Red Viaria: (incluye los aparcamientos)	14.593	m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:	53.329	m ²
E.2.1 Superficie EP	2.646	m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas MNZ, DE, DV, DC, EP		
E.4. Observaciones:		

A.- DENOMINACION DEL AMBITO:		ZOU-2	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		SUC Y SUNC	
C.- PLANO DE SITUACIÓN			
			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1 Objetivos de la ordenación: comprende las zonas colindantes al casco histórico con modelo edificatorio vivienda adosada			
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		27.783	m ²
D.3. Superficie Total de SG adscritos:		3.831	m ²
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):		0	
D.3.2. Equipamientos (m ²):		671	
D.3.3. Red Viaria (m ²):		3.160	
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :		23.952	m ²
D.5. Uso mayoritario:		RESIDENCIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito:		0,706362725	m ² c/m ²
D.7. Densidad poblacional:		1,48	hab/m ² t
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:			
E.1.1. Zonas Verdes:		1.481	m ²
E.1.2. Equipamientos:		990	m ²
E.1.4. Red Viaria: (incluye aparcamientos)		4.933	m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:		14.099	m ²
E.2.1 Superficie EP		2.449	m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas ADO, DE, DV, DC, EP			
E.4. Observaciones:			

A.- DENOMINACION DEL AMBITO:	ZOU-3
------------------------------	-------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUC
------------------------------	-----



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1 Objetivos de la ordenación: comprende la zona urbana de la plaza de toros. Se dearrolló sobre fincas municipales		
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):	45.578	m ²
D.3. Superficie Total de SG adscritos:	16.609	m ²
	interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):	6.293	
D.3.2. Equipamientos (m ²):	6.187	
D.3.3. Red Viaria (m ²):	4.129	
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :	28.969	m ²
D.5. Uso mayoritario:	RESIDENCIAL	
D.6. Edificabilidad del ámbito:	0,622751907	m ² c/m ²
D.7. Densidad poblacional:	1,48	hab/m ² t

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1. Zonas Verdes:	3.370	m ²
E.1.2. Equipamientos:	0	m ²
E.1.4. Red Viaria:	5.712	m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:	20.045	m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas AIS, DE, DV DC		
E.4. Observaciones:		

A.- DENOMINACION DEL AMBITO:		ZOU-4	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:		SUNC	
C.- PLANO DE SITUACIÓN			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1 Objetivos de la ordenación:			
D.2. Superficie Total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		11.819	m ²
D.3. Superficie Total de SG adscritos:		0	m ²
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes (m ²):		0	
D.3.2. Equipamientos (m ²):		0	
D.3.3. Red Viaria (m ²):		0	
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:			%
D.4. Superficie del ámbito (total-SG) :		11.819	m ²
D.5. Uso mayoritario:		TERCIARIO (TURISMO RURAL)	
D.6. Edificabilidad del ámbito:		0,866401557	m ² c/m ²
D.7. Densidad poblacional:		-	hab/m ² t
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1. Reservas de suelo para sistemas locales:			
E.1.1. Zonas Verdes:		1.957	m ²
E.1.2. Equipamientos:		640	m ²
E.1.4. Red Viaria:		4.102	m ²
E.2. Superficie suelo neto lucrativo:		5.120	m ²
E.3. Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación: las correspondientes al art.45 de las normas urbanísticas TE, DE, DV, DC			
E.4. Observaciones:			

3706

JUNTA DE COMPENSACION LAS MATILLAS, PIOZ

SERVICIO DE RECAUDACIÓN

NOTIFICACIÓN DE DEUDA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 58/2003 General Tributaria y en el artículo 59 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y no habiendo sido posible practicar las notificaciones que se relacionan, a pesar de los dos intentos realizados, se cita a los titulares de las mismas o sus representantes, que figuran en este anuncio, para que en el plazo de quince días naturales, contados a partir del siguiente al de esta publicación, pasen a retirar las notificaciones correspondientes en el Junta de Compensación Las Matillas, crta. Pioz a Pezuela, km 2500, Pioz (Guadalajara).

Transcurrido dicho plazo sin la comparecencia, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo antes señalado.

REF.	APELLIDOS Y NOMBRE	DNI	CONCEPTO
P-30	LOPEZ GOMEZ, MARIA DEL PILAR	01341835S	DEUDAS COMUNIDAD
P-33	CRISTO RODRIGUEZ, JUAN ANTONIO	44960254S	DEUDAS COMUNIDAD
P-14	TRABADA MAGAN, JOSE MANUEL	02253632T	DEUDAS COMUNIDAD
P-77	GARCIA GARCIA, NICOLAS	70028292P	DEUDAS COMUNIDAD
P-65	MARQUEZ ARAQUE, JUAN ANDRES	21354951A	DEUDAS COMUNIDAD
P-52	MIGUEL JIMENEZ, ANA MARIA	09012470N	DEUDAS COMUNIDAD
P-68	MONTEALEGRE RAMIREZ, FERNANDO	X7107240X	DEUDAS COMUNIDAD
P-39	HENRYK WROBEL, PIOTR	X4188450N	DEUDAS COMUNIDAD
P-11	DENDIU NICOSOR, NICOLAS	X4107796L	DEUDAS COMUNIDAD
P-40	DOMINGUEZ BAUTISTA, OSCAR	53020522W	DEUDAS COMUNIDAD
P-13A	MENDOZA CARBAJO, JUANA MARIA	29690084M	DEUDAS COMUNIDAD

En Pioz a 28 de octubre de 2015.– El Presidente de la Junta de Compensación Las Matillas, Miguel Ángel Martín Sánchez.