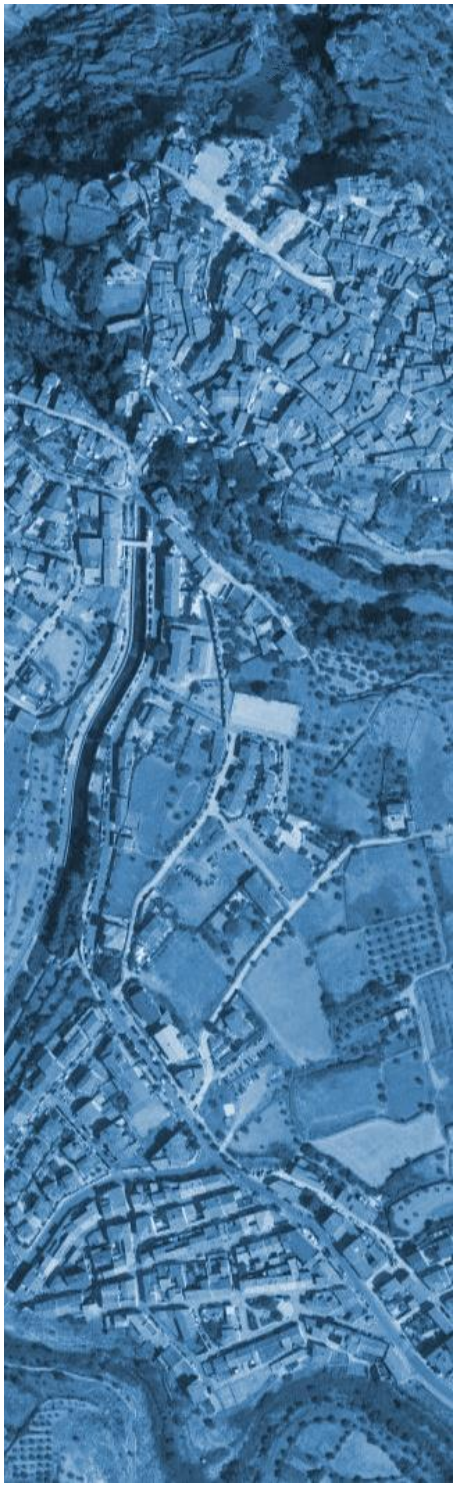
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LETUR (ALBACETE)



DOCUMENTO TÉCNICO

TOMO V **NORMAS URBANÍSTICAS**

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniera de Caminos
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Javier Ruiz Sánchez	Doctor Arquitecto
Álvaro Ardura Urquiaga	Arquitecto

Equipo Redactor:

Javier Alonso Vicente	Arquitecto
Rubén Calvete Villadangos	Arquitecto
Berta Gámez Fernández	Arquitecto
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniera de Caminos
Mª Luz Prieto Rodríguez	Ing. T. Agrícola / Ing. Agrónomo
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Armando López Hernández	Ldo. Geografía e Historia
Pablo Rodríguez Rodríguez	Gdo. Ciencias Ambientales
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Jaime Uriarte Calonge	Paisajista
Álvaro Naranjo Villalonga	Máster en Mº Ambiente y Arq. Climática
Sara Ladra Álvarez	Economista
Sara Porras Sánchez	Licenciada en Ciencias Políticas
Daniel Sorando Ortín	Diplomado en trabajo social
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Mª Teresa Fernández Fernández	Administrativo

Promotor:

Ayuntamiento de Letur

Ayuntamiento de Letur
Calle mayor, 1
02434 Letur, Albacete

Empresa Redactora:

omicron amepro

Omicron-Amepro
Paseo de la Castellana 127, 2ª planta
28046 Madrid

ÍNDICE

TÍTULO I. GENERALIDADES 1

Capítulo 1. Disposiciones Generales (OE) 1

Capítulo 2. Criterios de Revisión y Modificación del POM (OE) 5

Capítulo 3. Criterios de Interpretación (OE) 6

Capítulo 4. Régimen Transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al nuevo plan (OE) 7

Capítulo 5. Régimen de Fuera de Ordenación y Desarrollo Normativo (OD) 8

Capítulo 6. Marco Normativo (OE) 9

Capítulo 7. Definición de conceptos urbanísticos (OE) 21

Capítulo 8. Régimen Urbanístico del Suelo (OE) 30

Sección 1ª. Determinaciones generales 30
Sección 2ª. Clasificación del Suelo del Término Municipal 32
Sección 3ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo 35

Capítulo 9. Disposiciones Generales del Desarrollo y Ejecución del POM 37

Capítulo 10. Innovación de la ordenación establecida (OE) 38

Capítulo 11. Instrumentos de Desarrollo de la Ordenación (OE) 38

Capítulo 12. Instrumentos de Gestión (OE) 40

Capítulo 13. Instrumentos de Ejecución (OE) 43

Capítulo 14. Proyectos de Edificación (OD) 45

Capítulo 15. Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo (OD) 52

Sección 1ª. Disposiciones Generales 52
Sección 2ª. Información Urbanística 53
Sección 3ª. Tipos de Licencias Urbanísticas y Régimen de Aplicación 54
Sección 4ª. Incumplimiento e Infracciones Urbanísticas 56
Sección 5ª. Deber de Conservación 57
Sección 6ª. Reserva de Viviendas de Protección Pública 58

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO 60

Sección 1ª. Aspectos Generales (OE) 60
Sección 2ª. Dotaciones de Infraestructuras (OE) 62
Sección 3ª. Dotaciones de Equipamientos (OE) 65
Sección 4ª. Dotaciones de Servicios (OE) 65

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO 69

Capítulo 1. Definición y Estructura de los Usos (OE) ... 69

Capítulo 2. Clasificación de los USOS (OE) ... 70

Capítulo 3. Regulación de los Usos (OD) ... 73

Sección 1ª. Uso Residencial ... 73
Sección 2ª. Uso Terciario ... 76
Sección 3ª. Uso Industrial ... 77
Sección 4ª. Uso Dotacional ... 78

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ... 81

Capítulo 1. Condiciones generales para la realización de los edificios (OE) ... 81

Sección 1ª. Condiciones que afectan a la parcela ... 81
Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela (OD). ... 82
Sección 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (OD) ... 84
Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (OE) ... 85
Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios (OD) ... 86
Sección 6ª. Condiciones de Estética (OD) ... 92

Capítulo 2. Condiciones Generales Higiénico-Sanitarias (OE) ... 94

Sección 7ª. Condiciones de higiene de los edificios ... 94
Sección 8ª. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios (OE) ... 96

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO ... 99

Capítulo 1. Definición y Subdivisión del Suelo Urbano (OE) ... 99

Capítulo 2. Condiciones Generales para el desarrollo del Suelo Urbano (OE) ... 99

Capítulo 3. Zonificación y Ordenanzas Tipológicas en Suelo Urbano Consolidado (OD) ... 100

Sección 1ª. Ordenanza CT: Casco Tradicional ... 101
Sección 2ª. Ordenanza VP: Vivienda Plurifamiliar ... 103
Sección 3ª. Ordenanza VU: Vivienda Unifamiliar ... 105
Sección 4ª. Ordenanza IND: Industrial ... 108
Sección 5ª. Ordenanza DC: Dotacional de Comunicaciones ... 111
Sección 6ª. Ordenanza DV: Dotacional de Zonas Verdes ... 112
Sección 7ª. Ordenanza DE: Dotacional de Equipamientos ... 114

Capítulo 4. Condiciones Particulares para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado (OE) 116

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ... 118

Capítulo 1. Definición y Subdivisión del Suelo Urbanizable (OE) ... 118

Capítulo 2. Normas Particulares para cada Sector de Suelo Urbanizable (OD) ... 119

Capítulo 3. Planeamiento Incorporado (OE) ... 120

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO ... 121

Capítulo 1. Definición y Subdivisión del Suelo Rústico (OE) ... 121

Capítulo 2. Régimen General del Suelo Rústico (OE) ... 125

Capítulo 3. Régimen Específico para cada categoría de Suelo Rústico (OD) 131
Sección 1ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural 132
Sección 2ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental 136
Sección 3ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural 140
Sección 4ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística 143
Sección 5ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural 146
Sección 6ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de infraestructuras 147
Sección 7ª. Suelo Rústico de Reserva 154
Sección 8ª. Resumen de condiciones de ordenación en Suelo Rustico 1

Capítulo 4. Condiciones particulares de los Núcleos Rurales Tradicionales 1

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN 4

Capítulo 1. Condiciones Generales para la Ejecución y Conservación de la Urbanización (OD) . 4

Capítulo 2. Condiciones Técnicas de los elementos de Urbanización (OD) 5
Sección 1ª. Red Viaria en Suelo Urbano (SUC y SUNC) o Urbanizable (SUB) 5
Sección 2ª. Red viaria en Suelo Rustico 6
Sección 3ª. Zonas verdes y espacios libres 7

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES 8

Capítulo 1. Licencias urbanísticas (OD) 8

Capítulo 2. Licencias de aperturas de industrias y actividades (OD) 10

TÍTULO X. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 13

Capítulo 1. Alcance, contenido y responsabilidades (OE) 13

Capítulo 2. Protección del Medio Ambiente (OE) 14
Sección 1ª. Protección del medio ambiente 14

Capítulo 3. La Protección del Patrimonio Edificado y la Escena Urbana (OE) 20
Sección 1ª. Protección paisajística y de la escena urbana y Protección del Patrimonio Edificado .. 20

Capítulo 4. La Protección Arqueológica (OE) 20

Capítulo 5. Otras Protecciones (OD) 20
Sección 1ª. Protección de las Dotaciones de Infraestructuras 20

Título I. GENERALIDADES

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES (OE)

Artículo 1. Objeto

El Plan de Ordenación Municipal (POM) de Letur, tiene por objeto definir la ordenación urbanística (OU) en la totalidad del término municipal.

Las presentes Normas forman parte del POM, como instrumento de ordenación integral del término municipal. Su contenido se ajusta a lo indicado en el art. 24 del DL 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 en Castilla - La Mancha, en adelante, TRLOTAU (DOCM 21-05-2010); así como de las indicadas en el art. 38 del D 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley, en adelante, RP (DOCM 28-09-2004).

Artículo 2. Naturaleza Jurídica

Las presentes Normas Urbanísticas se encuadran jurídicamente en la legislación urbanística y medioambiental autonómica y, concretamente TRLOTAU

Asimismo, será de aplicación el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como cualquier otra norma de carácter sectorial que en materia de suelo y edificaciones sea complementaria a la legislación urbanística.

Artículo 3. Características y efectos de la aprobación del POM

El POM sustituye a las anteriores Normas Subsidiarias, aprobadas con fecha 5/11/1992, y al posterior Texto Refundido (BOPA nº 12, de 28 de enero de 2019) cuyas determinaciones quedan derogadas a la entrada en vigor del presente Plan, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resulten procedentes conforme al TRLOTAU.

Artículo 4. Documentación del POM y criterios de vinculación

1. El Plan de Ordenación Municipal consta de la siguiente documentación:

– Memoria Informativa

– Planos de Información.

– Memoria Justificativa

– Planos de Ordenación.

– Normas Urbanísticas

– Ficha individualizadas de ámbitos

– Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

– Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica

– Estudios Complementarios.

– Documento Inicial Estratégico.

– Memoria de Participación Ciudadana

2. Tiene carácter vinculante:

– La Memoria Justificativa

– Los Planos de Ordenación.

– Las Normas Urbanísticas.

– Ficha individualizadas de ámbitos

– Catálogo de bienes y espacios protegidos

3. El resto de los documentos integrantes del POM tienen, a los efectos jurídicos, valor de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

Artículo 5. Contenido y regulación de las Normas Urbanísticas

1. Las presentes normas constituyen la ordenación integral del territorio municipal, y su contenido contempla las exigencias requeridas por la legislación vigente, principalmente la LSCM, diferenciando las determinaciones de carácter estructurante de las que no lo son.

2. La regulación se efectúa conforme se detalla a continuación:

– Determinaciones de carácter general.

• Alcance y régimen jurídico.

• Normas generales de contenido e interpretación.

• Revisión, modificación y suspensión del POM

– Régimen General del Suelo:

• Determinaciones generales.

• Clasificación del Suelo: Urbano, Urbanizable y Rustico No Urbanizable de Protección.

• Régimen Urbanístico

• Dotaciones Públicas

• Ámbitos Urbanísticos para el desarrollo del POM

• Derechos y deberes de la Propiedad

– Normas Generales para la Ejecución del POM que, como tal, afectarán a todo el territorio municipal para le ejecución del planeamiento, y que se pueden dividir en:

• Normas Generales de Urbanización.

• Normas Generales de Edificación.

• Normas Generales de los Usos

• Normas Generales de Protección Medioambiental.

– Normas Particulares, que afectarán a las diferentes clases de suelo y, en concreto,

• Para el Suelo Urbano.

• Para el Suelo Urbanizable

• Para el Suelo Rustico No Urbanizable de Protección

– Fichas de los ámbitos de actuación

Artículo 6. Vigencia del POM tras la Aprobación Definitiva

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 y el articulo 159 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 7. Efectos de la aprobación

Realizada la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, será de aplicación obligatoria e inmediata desde el día de la publicación del acuerdo de aprobación, en la forma señalada en el artículo 157.2 del Reglamento de Planeamiento

Su aprobación definitiva vincula tanto a Administraciones Públicas como a particulares, extendiéndose el ámbito de aplicación a la totalidad del término municipal, y en particular producirá:

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

b) La declaración en situación de fuera de ordenación con las consecuencias previstas en el artículo 20.9 del Reglamento de Planeamiento, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del Plan de que se trate.

Artículo 8. Publicidad

La aprobación definitiva del POM comportará la publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación completa y de los instrumentos que lo desarrollen, pudiendo solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a cada finca.

Los acuerdos de aprobación del POM, así como las presentes Normas Urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP). Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por disposición del órgano que los hubiese adoptado, conforme a lo dispuesto en el artículo 137.1 del Reglamento de Planeamiento

Artículo 9. Obligatoriedad

La aprobación definitiva del POM producirá la obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Artículo 10. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública

La aprobación definitiva del POM producirá la ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

Asimismo, comportará la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las Dotaciones, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

Artículo 11. Ámbito de aplicación del POM

El ámbito de aplicación de POM se extiende a la totalidad del término municipal de Letur.

Capítulo 2. CRITERIOS DE REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL POM (OE)

Artículo 12. Supuestos Generales de Revisión

Además de los supuestos contemplados en el artículo 40.2 del TRLOTAU, se recomienda proceder a la revisión del presente instrumento de planeamiento general en el supuesto de concurrencia de efectos que motiven la alteración sustancial de las bases de diagnóstico presentes en el momento de Iniciación de la Revisión redactarse el presente documento, tales como alteraciones significativas de las tendencias poblacionales o de las necesidades productivas.

Artículo 13. Modificaciones del Plan de Ordenación Municipal

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por el presente POM, afectando a determinaciones de Ordenación Detallada (OD) podrá ser objeto de modificación o innovación. En el caso de suponer un cambio sustancial de éste, afectando a determinaciones de Ordenación Estructural (OE) se habrá que estar a lo dispuesto en la legislación aplicable, de forma especial, en los artículos 119 y 152 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 14. Suspensión del Plan de Ordenación Municipal

El presente POM podrá ser objeto de suspensión en la forma y por los motivos recogidos en el Reglamento de Planeamiento:

a) Por no adaptación a la normativa vigente en los plazos establecidos a tal efecto, según lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Planeamiento.

b) Para garantizar la eficacia de los instrumentos de ordenación territorial (OT) en elaboración, según lo establecido en el artículo 122 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo 3. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN (OE)

Artículo 15. Competencias para la interpretación

La interpretación del planeamiento general corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Letur, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Artículo 16. Normas de interpretación

1. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus textos y definiciones, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, en relación con el contexto y los antecedentes de cada caso, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor), salvo que de los textos o fichas se diera otra interpretación, prevaleciendo en cualquier caso el documento que aporte mayor nivel de detalle. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los distintos documentos de este POM, la jerarquía vinculante para la interpretación será:

1º- Memoria Justificativa

2º- Normativa Urbanística

3º- Planos de Ordenación y Fichas.

4º- Catálogo

5º- Estudio Económico

6º- Memoria Informativa

7º- Planos de Información

5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de cuya aplicación resulte una menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta al interés general. En el caso de que resulte preciso, corresponderá al Ayuntamiento la redacción y aprobación de las Ordenanzas complementarias pertinentes.

Capítulo 4. RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR QUE SE INCORPOREN AL NUEVO PLAN (OE)

Están adscritos a este régimen transitorio aquellos ámbitos de suelo clasificados por el Plan como suelo urbano (SU), incluidos en un ámbito de planeamiento cuyo desarrollo haya sido aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, y 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).

Capítulo 5. RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO NORMATIVO (OD)

Este define determinaciones de Ordenación Detallada (OD), en virtud del art. 20.9 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 17. Determinaciones generales sobre el régimen de Fuera de Ordenación

1. Se declaran Fuera de Ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones efectuadas con anterioridad al Plan que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos establecidos por el Plan. En todo lo no regulado en el presente POM, se estará a lo definido en el art. 42 bis del TRLOTAU.

2. Se consideran edificios inadecuados aquellos que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan con los retranqueos, alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos fijados por el Plan, salvo que en el momento de ejecución cumplieran con la legalidad vigente

Artículo 18. Definiciones y grados

A efectos de Fuera de Ordenación, se pueden distinguir dos grados:

a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles. Se considerarán totalmente incompatibles aquellas Instalaciones, construcciones y edificaciones señaladas en el artículo 38.2.c del Reglamento de Planeamiento.

b. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles. Se considerarán parcialmente incompatibles aquellas Instalaciones, construcciones y edificaciones disconformes con la nueva ordenación no incluidos en el epígrafe anterior.

Artículo 19. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación totalmente incompatibles con la nueva ordenación

En aquellas Instalaciones, construcciones y edificaciones declaradas totalmente incompatibles no podrán ejecutarse más que las estrictas de aquellas de mantenimiento en aplicación del deber de conservación, según se define en Sección 3ª.Artículo 71 Clases de Obras de Edificación, ni actuaciones de modernización o incremento de su valor de expropiación, permitiéndose. Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la feche en que se pretendiese realizarlas.

Artículo 20. Régimen de los edificios o construcciones e instalaciones fuera de ordenación parcialmente incompatibles con la nueva ordenación

En aquellas Instalaciones, construcciones y edificaciones declarada parcialmente incompatibles se podrán autorizar todo tipo de obras, salvo las de Reestructuración mayoritaria con vaciado completo, Ampliación y

aumento de volumen, Reconstrucción tras la demolición y Nueva Planta según se define en Sección 3ª.Artículo 71 Clases de Obras de Edificación

Capítulo 6. MARCO NORMATIVO (OE)

Artículo 21. Normativa complementaria

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

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

a) Normativa Estatal

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

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

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

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

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

b) Normativa Autonómica:

- Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (RSR)

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

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (RP)

- Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. (ITP)

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

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

- 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 la Actividad Urbanística.

c) Normativa sectorial

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.

FERROCARRILES

- L 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 18 de noviembre de 2003.

- RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 31 de diciembre de 2004.

AEROPUERTOS E INSTALACIONES VINCULADAS

- Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Navegación aérea, publicada en el BOE el 23 de julio de 1960. art. 51.

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el BOE el 31 de diciembre de 1996. art. 166.

- D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de marzo de 1972. Modificado por Decreto 2490/1974 de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003 de 5 de diciembre.

- RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el BOE el 7 de diciembre de 1998.

- RD 2858/1981, de 27 de noviembre, de Clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el BOE el 4 de diciembre de 1981.

LÍNEAS ELÉCTRICAS

- Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de noviembre de 1997, art. 5, 21.3, 36.2.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, publicado en el BOE de 18 de septiembre de 2002.

- RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

- RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

HIDROCARBUROS

- Ley 34/1998, de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos

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 d sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

b) Normativa Estatal:

- R.D. 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.

- 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 él 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 él se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto- Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por él 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.

- Reglamento de la Administración Pública del Agua y 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 la 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.

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).

- 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.

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.

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, de12 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.

EXPLOSIVOS

a) Normativa Estatal:

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

- RD 230/1998, de 16 de febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 13 de marzo de 1998. Instrucción Técnica 11, art. 150 s.

MINAS

a) Normativa Estatal:

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

BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

a) Normativa Estatal:

- RDL 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

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

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

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

b) Normativa Autonómica:

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

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

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

a) Normativa Estatal:

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

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

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

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

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

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

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

- RD 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el 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:

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

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

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

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

GESTIÓN DE RESIDUOS

a) Normativa Estatal

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

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

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

b) Normativa Autonómica

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

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

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

- D 72/1999 de Sanidad Mortuoria.

Artículo 22. Ordenanzas complementarias

1. El Ayuntamiento podrá aprobar Ordenanzas Complementarias con el objeto de regular aquellas determinaciones de carácter no estructurante en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas, que permitan completar, aclarar, interpretar o subsanar errores de las mismas, así como normas de policía y buen gobierno de las diferentes áreas urbanas, en aplicación de las facultades que le confieren los artículos 108 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

2. Son de aplicación aquellas que, estando vigentes con anterioridad a la fecha de aprobación de las presentes Normas no contradigan las determinaciones establecidas por estas, singlularmente la Ordenanza de Licencias y Ordenanza municipal reguladora del uso, mantenimiento y mejora de los caminos rurales en el municipio de Letur. En el caso de conflicto en la interpretacion, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre las ordenanzas preexistentes.

3. En cuanto a la redacción de las Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación del régimen local y, al TRLOTAU, previa puesta en conocimiento a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Castilla- La Mancha

Capítulo 7. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS URBANÍSTICOS (OE)

Artículo 23. Definiciones

Actuación Aislada (AA): Actuaciones para la dotación pública que pueden darse en suelo clasificado como urbano consolidado, en las que no resulte posible la delimitación de una unidad de actuación

Administración actuante: la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Alineación: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Alineación oficial: la señalada en los planos de ordenación del presente POM

Altura de cornisa: distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura de coronación: altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura de cumbrera: es la que se mide desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta del edificio.

Altura de la edificación: Se entiende por altura de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia definida en el presente Plan y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo. En las naves comerciales e industriales, la altura se medirá desde la rasante del terreno terminado hasta la línea de encuentro del arranque de la cubierta con la fachada.

Altura de planta: distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta: distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Altura máxima edificable: máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación con respecto a la cota de referencia.

Altura mínima: la altura mínima de las nuevas edificaciones será una planta menos que la altura máxima establecida para cada zona de calificación, salvo determinación en contrario contenida en las ordenanzas.

Altura total: altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.

Ancho de vía: la distancia más corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

Aprovechamiento asignado: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso concreto, que asigna o permite el planeamiento urbanístico a una parcela, que resulta de aplicar el aprovechamiento unitario del ámbito, unidad o sector a la parcela de que se trate. En el Suelo Urbano Consolidado coincidirá con el real y el patrimonializable.

Aprovechamiento patrimonializable: aquel aprovechamiento asignado susceptible de apropiación por el propietario de la parcela.

Aprovechamiento real: aprovechamiento que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de la parcela.

Aprovechamiento unitario de reparto: será el coeficiente de dividir la suma de los aprovechamientos urbanísticos totales de los usos globales de todos los sectores entre la superficie total del área de reparto.

Aprovechamiento tipo de cada sector de suelo urbanizable: valor número fijado discrecionalmente por el instrumento de planeamiento general con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Aprovechamiento objetivo total del sector: será el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las Dotaciones públicas a él adscritas.

Bajo cubierta: volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Banderines: Carteles normales al plano de fachada.

Cerramiento de parcela: cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.

Constructor: persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Cuerpos volados: partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Chaflán: Es el truncado de la intersección o esquina de dos alineaciones oficiales de fachadas. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.

Determinaciones: cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística.

Dotaciones urbanísticas: conjunto de los sistemas y elementos cuyo uso comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana

Se distinguen los siguientes tipos:

Dotaciones Supramunicipales: conjunto de dotaciones urbanísticas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominante de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma

Dotaciones Generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal y que conforman la red de Sistemas Generales (SG)

Dotaciones locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, y que conforman la red de Sistemas Locales (SL)

Edificabilidad: Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilida, expresado en m2 edificables entre m2 de superficie de parcela (suelo)

c) Una cantidad concreta.

Edificación aislada: tipología edificatoria que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte

Edificación alineada a vial: tipología edificatoria que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

Elementos salientes: elementos constructivos de carácter fijo e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados. Se incluyen como elementos salientes los zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades constructivas o funcionales. No se incluyen los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Equipamientos Sociales: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana, especialmente aquellos de uso educativo, cultural-deportivo, administrativo-institucional, sanitario-asistencial, y de nfraestructuras-servicios urbanos. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones,

instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. Los equipamientos sociales pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de Dotaciones Públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Espacios libres: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques municipales urbanos, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de Dotaciones Públicas. Se incluyen en esta categoría los espacios protegidos regionales.

Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

Grado o nivel de protección: cada uno de los niveles de protección que establece el presente POM respecto de los inmuebles catalogados. Se consideran cuatro grados o niveles de protección: Integral, Parcial, Ambiental y Arqueológica. Su definición se recoge en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM

Índice o coeficiente de edificabilidad: coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2e/m^2s).

Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Linderos o lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

Lindero frontal o frente de parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

Línea límite de edificación: línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

Núcleo de población: agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Manzana: la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

Ordenación Estructurante (OE): conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal, definiendo el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Ordenación Detallada (OD): conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación estructurante y que tienen el grado de precisión suficiente para la legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Parcela resultante: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

Parcelación urbanística: parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Patio de manzana: Se entiende como patio de manzana los espacios no edificables por encima de la planta baja que surgen por la limitación de fondos edificables en áreas de ordenanza circunscritas por alineaciones, de modo que aun siendo de uso y acceso privativo de cada uno de los predios sobre los que se asienta, presta función al conjunto de las edificaciones que abren a él.

Patio de parcela: Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables por encima de la planta de baja que se disponen en el interior de la propia parcela al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados, de uso y acceso privativo del predio sobre el que se ubica, y que no presta función más que a su propia parcela.

Planta baja: planta de la edificación cuyo suelo acabado se encuentre, con respecto a la cota de referencia, entre 0’70 metros por debajo y 0’70 metros por encima en el caso de edificación alineada a vial, y entre 0’50 metros por debajo y 1’70 metros por encima para el resto de tipologías edificatorias.

Planta piso: toda planta por debajo de la altura máxima de la edificación cuyo suelo acabado se encuentre a más de 0,70 metros por encima de la cota de referencia en el caso de edificación alineada, y a más de 1,70 metros por encima de la cota de referencia para el resto de las tipologías edificatorias.

Pendiente de cubierta: ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

Propietarios: exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en la presente Normativa Urbanística se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no matriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

Rasante: Es la línea que determina el perfil longitudinal de las calles. En Suelo Urbano Consolidado, en tanto no se indique lo contrario, se consideran rasantes oficiales las existentes.

Sector: ámbito de suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Separación entre edificaciones: la distancia más corta entre dos edificaciones.

Servicios urbanos: sistema de Dotaciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1.º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

4.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden Sólido capaz: Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

Sólido capaz: Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

Soportales: espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso, o incluso de sótano.

Sótano: planta de la edificación cuyo suelo acabado se encuentre a más de 0,70 metros por debajo cota de referencia en el caso de edificación alineada a vial, y a más de 0,50 metros para el resto de las tipologías edificatorias.

Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de Dotaciones públicas.

Superficie edificable: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que este POM señale como computables.

Superficie útil: es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro interior de los cerramientos, que este POM señale como computables.

Tipología edificatoria: los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso. El presente Plan distinguen tres tipologías edificatorias: Edificación Alineada a Vial entre medianeras, Edificación Aislada, Edificación Pareada y Edificación en Hilera.

Urbanización: conjunto de las Dotaciones generales y locales previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

Urbanizador: persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Vivienda: alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

Vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

Volumen de la edificación: volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Zonas: recinto espacial caracterizado porque sobre todas las parcelas, unidades mínimas de ejecución o unidades aptas para la edificación que puedan existir en su interior sean de aplicación las mismas condiciones de ordenación pormenorizada.

Zonas verdes: superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Artículo 24. Determinaciones de Ordenación Estructurante (OE) de la ordenación urbanística

1. El presente Plan de Ordenación Municipal establece de forma completa las determinaciones de carácter estructurante para la totalidad del territorio ocupado por el término municipal de Letur

2. Se consideran determinaciones de Ordenación Estructurante (OE) aquellas definidas como tal por la legislación autonómica vigente, en artículo 19 del Reglamento de Planeamiento y, en cualquier caso:

a. El establecimiento de la clasificación y, en su caso, la categoría del suelo.

b. La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de Dotaciones públicas.

c. La división del suelo en ZOUs, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

d. El régimen de usos del suelo rustico de protección.

Artículo 25. Determinaciones de Ordenación Detallada (OD) de la ordenación urbanística

Se consideran determinaciones de Ordenación Detallada (OD) aquellas definidas como tal por la legislación autonómica vigente, en artículo 20 del Reglamento de Planeamiento y, en cualquier caso:

Artículo 26. Relación de siglas y abreviaturas

En el presente POM su utilizarán las siguientes abreviaturas

AA Actuación Aislada

ED Estudio de Detalle

ITP SR 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)

NTP Norma Técnica de Planeamiento. Decreto 178/2010

OD. Ordenación Detallada

OE: Ordenación Estructurante

PE Plan Especial

POM: Plan de Ordenación Municipal

PP Plan Parcial

RP: Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Decreto 248/2004

RSR Reglamento de Suelo Rustico de la LOTAU. DOCM 137 de 30-07-2004)

SG Red General

SL Red Local

SNUEP Suelo No Urbanizable de Especial Protección

SU Suelo Urbano

SUC Suelo Urbano Consolidado

SUNC Suelo Urbano No Consolidado

SUB Suelo Urbanizable

TRLOTAU: Texto Refundido de la Ley del Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística DL 1/2010

TRLSRU Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015

ZOU: Zona de Ordenación Urbana

Capítulo 8. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO (OE)

Sección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 27. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

La delimitación del contenido urbanístico de la propiedad, así como los aspectos legales relacionados con ella (derechos y deberes principalmente) se encuentran regulados en el TRLOTAU en el art. 49 y siguientes

Artículo 28. Derechos generales de la propiedad del suelo.

Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social. Estas determinaciones vienen complementadas por las presentes Normas Urbanísticas, variando en función de la clase de suelo y la categoría que se otorgue a cada ámbito

Artículo 29. Deberes generales de la propiedad del suelo.

Asimismo, los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles deben cumplir:

a. Los deberes urbanísticos generales de la propiedad del suelo, establecidos para todo el territorio de la Comunidad de Castilla-La Mancha y descritos en el artículo 51 del TRLOTAU

b. Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo.

c. Los deberes, limitaciones y prescripciones establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 30. Condición de solar

1. Tienen la condición de solar las superficies de Suelo Urbano Consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su edificación o construcción conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y requisitos fijados por el TRLOTAU, y que cuenten con:

a. Acceso por vía urbana municipal que cumpla las siguientes condiciones:

1ª Deberán contar con aceras encintadas y calzadas y soladas pavimentadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento.

2ª La vía pública a la que den frente deberá figurar como tal por algún instrumento de planeamiento urbanístico.

b. Cuente con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes Dotaciones públicas en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico.

3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, y el Ayuntamiento de Letur las haya recibido.

Artículo 31. Parcelaciones y Divisiones del suelo con motivo de la Ordenación Urbanística

1. Divisiones:

Por razón de la ordenación del territorio, el suelo de Letur podrá ser dividido en:

a. En Suelo Urbano, Zonas de Ordenación Urbanística. Dentro podrán delimitarse los ámbitos en:

1º Ámbitos de actuación aisladas (AA), para el suelo urbano consolidado.

2º Ámbitos de actuación integrada, sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC).

b. En Suelo Urbanizable, Sectores de suelo urbanizable (SUB), cuya ordenación detallada se establecerá en el instrumento de planeamiento correspondiente o se realizará directamente desde el PO

2. Parcelaciones

Por parcelación del suelo se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su caracterización a efectos de la legislación hipotecaria. Por tanto, para que exista parcelación basta que se efectúen actos, aunque no tengan trascendencia física en el terreno, o que se realicen declaraciones formales en documentos públicos o privados, con independencia de que estén inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Cabe distinguir respecto de este concepto las siguientes pormenorizaciones:

a. Parcelación rústica: aquella que se realiza sobre las fincas de los terrenos rústicos que constituyen el territorio en su estado natural y que se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.

b. Parcelación urbana: se entiende por este término la parcelación que se realiza en suelo urbano sobre las fincas que componen el núcleo consolidado, y que refleja el plano del catastro de urbana.

c. Parcelación urbanística del suelo: es aquélla que se realiza en desarrollo de una ordenación urbanística prevista por el planeamiento general y diseñada a través de un planeamiento parcial o de desarrollo, que puede conllevar la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito concreto, para su nueva división, ajustada al planeamiento.

d. Parcelación ilegal: se entiende por este término las parcelaciones que se realicen sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realicen con la intención manifiesta o encubierta para llevar a cabo su posterior edificación constituyendo un núcleo de población.

3. 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.

En el presente Plan de Ordenación Municipal las condiciones específicas para parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las Ordenanzas tipológicas para el caso de Suelo Urbano y en las Condiciones Generales de la Edificación para suelo rústico.

Sección 2ª. Clasificación del Suelo del Término Municipal

Artículo 32. Clases y categorías de suelo

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

- Urbano (SU),
- Urbanizable (SUB)
- Rustico (SR)

Estas clases de suelo se encuentran reguladas en el TRLOTAU en sus art. 45, 46 y 47

Artículo 33. Clasificación del Suelo Urbano

1 El presente POM clasifica como Suelo Urbano el conjunto de terrenos integrados de forma legal y efectiva en la malla urbana de un núcleo de población de acuerdo con los requisitos exigidos por el TRLOTAU en su artículo 45, y que, por tanto, cuentan con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como aquellos que, integrados en la malla, se encuentren consolidados por la edificación, siempre y cuando la urbanización se haya efectuado en ejecución del planeamiento y de acuerdo con sus determinaciones.

2. El Suelo Urbano se divide en Zonas de Ordenación Urbana (ZOU) atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano.

3. No han sido clasificados como Suelo Urbano:

a. Los terrenos que no forman parte de un núcleo de población.

b. Los terrenos que no cumplen ninguno de los criterios señalados en el apartado anterior, incluso cuando los cumplen todas o algunas de las parcelas colindantes, o los hayan cumplido en el pasado.

c. Los terrenos en los que el cumplimiento de los criterios señalados en el apartado anterior se fundamenta en la existencia o en la previsión de infraestructuras, Dotaciones públicas u otras instalaciones de carácter supramunicipal o impropios de las zonas urbanas.

Artículo 34. Categorías de Suelo Urbano

1- El Suelo Urbano se divide en las categorías de Urbano Consolidado (SUC), según el artículo 45.2 del TRLOTAU y Urbano No Consolidado (SUNC) según el artículo 45.3 del TRLOTAU.

El Suelo Urbano Consolidado está constituido por los terrenos que tengan condición de solar, según la definición contenida en el artículo 36 de este POM, así como los criterios establecidos en el TRLOTAU, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. Para ello, el presente Plan distingue dos subcategorías:

1ª. Suelo finalista: aquel suelo que tiene la condición de solar y que, por tanto, puede ser objeto de edificación directa conforme las determinaciones que establezca el POM para la calificación otorgada.

2ª. Suelo sujeto a mejora o transformación: aquel suelo que, encontrándose en situación de consolidado, precisa alguna obra de transformación urbana para su adaptación a los objetivos perseguidos por el POM.

2. El presente POM ha diferenciado once Zonas de Ordenación Urbana (ZOU) en Suelo Urbano Consolidado (SUC) atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional, que se corresponden con los cuatro núcleos de población tradicional: Letur, Abejuela, La Dehesa de Iznar, y Fuente de la Sabina, además del Polígono Industrial. En el caso de Letur se divide a su vez en cinco ZOUs correspondientes con los cinco conjuntos separados físicamente que conforman el núcleo: Casco Histórico, Huerta Ricao, Canal de San Sebastián, Era del Rosal y San Antón. De forma similar en La Dehesa de Iznar, que se divide en tres ZOUs: Las Casicas, Casa del Pino, y Las Casas. Sobre estas divisiones se ha establecido una ordenación pormenorizada cuyas condiciones particulares se recogen en el título correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas

3- El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por el resto del Suelo Urbano que no ha sido incluido en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, por precisar obras de urbanización que requieren una distribución equitativa de beneficios y cargas.

Artículo 35. Clasificación del Suelo Urbanizable

1. Han sido clasificados como Suelo Urbanizable aquellos terrenos que no han tenido la consideración de urbanos o rústicos y que, por tanto, podrán ser objeto de transformación mediante los instrumentos previstos por el TRLOTAU en su artículo 46, en las condiciones y términos fijados por el POM, y de conformidad con las Instrucciones Técnicas de Planeamiento que reglamentariamente se establezcan.

2. La totalidad del Suelo Urbanizable se encuentra justificada en la Memoria de Ordenación, encontrándose grafiada en los Planos de Clasificación y Calificación

Artículo 36. Categorías de Suelo Urbanizable

El TRLOTAU contempla dos categorías de Suelo Urbanizable: Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Detallada (OD) y Suelo Urbanizable Sectorizado sin Ordenación detallada.

El presente Plan ha delimitado dos Zonas de Ordenación Urbana (ZOU) dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado que ha resultado así clasificado, ordenándolas con Ordenación Detallada (OD) en virtud del artículo 38 del RP, por tratarse de sectores colindantes con el Suelo Urbano Consolidado, debiéndose estar para su modificación al procedimiento establecido en el TRLOTAU, manteniendo las determinaciones de Ordenación Estructural (OE)

Artículo 37. Clasificación del Suelo Rustico

1. El Suelo Rustico está constituido por aquellos terrenos que deben ser objeto de algún tipo preservación incompatible con su urbanización. Se distinguen las categorías de Suelo Rustico No Urbanizable de Protección y Suelo Rustico de Reserva

2. El Suelo Rustico No Urbanizable de Protección está constituido por aquellos terrenos que deben ser objeto de algún tipo preservación incompatible con su urbanización, que se desarrollan en el artículo 47 del TRLOTAU al concurrir alguna de las circunstancias establecidas por la legislación vigente.

3. La totalidad del Suelo Rustico No Urbanizable de Protección se encuentra justificada en la Memoria Justificativa, encontrándose grafiada en los Planos de Clasificación y Calificación. Su regulación específica aparece recogida en el título VI de las presentes Normas.

4- El resto de Suelo Rustico no incluido como Suelo Rustico No Urbanizable de Protección se clasifica como Suelo Rustico de Reserva

Artículo 38. Categorías de Suelo Rustico

1) El Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que se pormenoriza en las siguientes subcategorías

A) El Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, SRNUEP-A)

a) SRNUEP-A de Dominio Público Hidráulico (AH) que incluye los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección.

B) El Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural (SRNUEP-N) que incluye los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas:

a) SRNUEP-N de Áreas Protegidas (NP),

b) SRNUEP-N de Elementos Geomorfológicos (NG)

c) SRNUEP-N de Hábitats (NH)

d) SRNUEP-N de Formaciones Boscosas (NB)

e) SRNUEP-N de Montes de Utilizada Pública (NM)

f) SRNUEP-N de Red Natura 2000 (NR)

C) El Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural (SRNUEP-C)

D) El Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística (SRNUEP-P)

2) El Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural SRNUEP-E, por razón de su potencialidad para aprovechamientos económicos que se desglosa en las siguientes sub-categorías

C) SRNUEP-E de Actividades Extractivas (EE)

A) El Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos SRNUEP-I que se desglosa en las siguientes sub-categorías

A) SRNUEP-I de Carreteras (IC)

B) SRNUEP-I de Líneas Eléctricas (IE)

C) SRNUEP-I de Servicios y Equipamientos (IS)

D) SRNUEP-I de Cementerios (ICE) SRNUEP-I de Líneas Eléctricas (IE)

4) El Suelo Rústico de Reserva, en tres grados

1- SRR-1, Común

2- SRR-2, Uso Agricola

3- SRR-3, Uso Ganadero

Artículo 39. La Calificación urbanística del Suelo

1. Se entiende por calificación urbanística del suelo la división del suelo en zonas a las que se aplican determinadas condiciones homogéneas, mediante la asignación de usos globales y pormenorizados así como el régimen edificatorio según la clase de suelo.

2. En suelo no urbanizable protegido cualquier proyecto de edificación o uso de suelo requerirá la previa calificación urbanística, como se recoge en los articulos 54.1. 3 al 61 del TRLOTAU, y en suelo rustico de reserva, aquellas determinadas en el art. 37 del RSR., todo ello sin perjuicio de la licencia urbanística y autorizaciones que pudieran requerirse conforme a la normativa aplicable.

Sección 3ª. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 40. Aspectos generales

1. El POM regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que el mismo establece en la totalidad del suelo del término municipal.

2. En este sentido, el POM l regula el régimen del suelo mediante las determinaciones de los aspectos que se detallan a continuación:

a. Las clases de suelo en las que se divide el territorio municipal y, en su caso, las categorías.

b. Deberes y derechos de la propiedad.

c. Los ámbitos urbanísticos para efectuar su desarrollo.

d. Sistemas de Dotaciones Públicas

e. La calificación urbanística del suelo.

f. El contenido y aprobación de los instrumentos que desarrollan el Plan.

g. Los requisitos generales para la ejecución urbanística.

h. Los procedimientos de equidistribución.

i. Las condiciones para los usos provisionales.

j. El régimen de situaciones preexistentes.

k. Infracciones urbanísticas.

3. Asimismo, las Normas Urbanísticas del POM prevé la obligada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con el respeto del justo reparto de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento.

Artículo 41. Régimen en Suelo Urbano Consolidado

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 69 punto 1.1 para este tipo de suelo.

Artículo 42. Régimen en Suelo Urbano No Consolidado

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 69 punto 1.2 para este tipo de suelo.

Artículo 43. Régimen del Suelo Urbanizable

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 67 y 68 para este tipo de suelo.

En virtud del art. 92.4 del TRLOTAU, queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, desde el momento de la delimitación de la unidad de actuación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.

Artículo 44. Régimen del Suelo Rustico

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 4/2020, 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 15 de 23-01-2020). La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de los referidos en el art. 54.1.3º del TRLOTAU.

Capítulo 9. DISPOSICIONES GENERALES DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL POM

Artículo 45. Ejecución de las determinaciones del POM. Prioridad en el desarrollo

El POM fija un orden básico de prioridades, en cumplimiento del art. 19.3 del RP y art. 24.1.c del TRLOTAU, teniendo en cuenta las circunstancias concretas de cada ámbito de planeamiento. Se considera que, dada la dinámica poblacional del Letur, la demanda de transformación de suelo para uso residencial puede ser asumida con el suelo ya antropizado, es decir, Suelo Urbano consolidado vacante y Suelo Urbano No consolidado, y entre los ámbitos de este último, se da prioridad a satisfacer una demanda individualizada de cada núcleo y dentro de cada uno, a los ámbitos en posiciones más centrales. Sin embargo, el Ayuntamiento en Pleno, teniendo en cuenta las circunstancias reales sobrevenidas (desarrollo de sectores previos, acreditación de una demanda real, etc.), podrá posteriormente acordar alterar este orden básico de prioridades, motivando tal decisión.

A continuación, se incluye una tabla en la que se muestra dicha programación o secuencia lógica de desarrollo:

Código	Nombre	1-4 años	5-8 años	+9 años
SUNC-AB-1	Abejuela Sur	X		
SUNC-HR-1	Huerta de Ricao Norte 1	X		
SUNC-HR-2	Huerta de Ricao Norte 2		X	
SUNC-HR-3	Huerta de Ricao Sur	X		
SUNC-CSS-1	Canal de San Sebastián	X		
SUNC-SA-1	San Antón Sur	X		
SUNC-LC-1	Las Casas Este		X	
SUNC-LC-2	Las Casas Centro	X		
SUNC-LC-3	Las Casas Oeste		X	
SUNC-FS-1	Fuente de la Sabina Oeste	X		
SUB-R-1	San Sebastián			X
SUB-M-1	San Antón			X

Capítulo 10. INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA (OE)

Artículo 46. Innovación de la ordenación

Cualquier innovación de las determinaciones del POM deberá ser establecida por la misma clase de Plan, según se establece en el artículo 39 del TRLOTAU y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17.

Capítulo 11. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN (OE)

Artículo 47. Clases de instrumentos de desarrollo de la ordenación

Los instrumentos que desarrollarán el POM serán:

a. Los Estudios de Detalle, en Suelo Urbano Consolidado;

b. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado, que establecerán, modificarán o completarán la ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores definidos por el POM así como de los que pudiera definir cualquier innovación en la ordenación

c. Los Planes Especiales, en cualquier clase de suelo.

Artículo 48. Planes Parciales

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

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

Artículo 49. Planes Especiales

Los Planes Especiales en el desarrollo de lo previsto en el artículo art. 29 del TRLOTAU. y la Le8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana

Artículo 50. Estudios de Detalle

La misión de los Estudios de Detalle será el establecimiento de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de este Plan y el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Podrán formularse Estudios de Detalle (ED), con las limitaciones establecidas en el art. 28 del TRLOTAU y el art. 73 del RP, en las áreas en las que se cumplan los siguientes supuestos:

- En aquellos ámbitos donde se plantee ampliar un vial o plaza existente, teniendo por objeto reajustar alineaciones siempre con la intención de:

  - ampliar chaflanes,
  - aumentar la anchura de calles para mejorar su accesibilidad, en calles cuya anchura actual sea inferior a 7,00 m, o
  - simplificar la geometría de la alineación, reduciendo el número de vértices de la línea poligonal trazada para la alineación en el POM, que inicialmente se haya ajustado a construcciones preexistentes en suelo urbano. Mediante Estudio de Della podrá definirse una nueva alineación formada por una única línea recta para toda la fachada de una misma propiedad, siempre que ello suponga aumentar la superficie destinada a vial público y no suponga perjuicio a los colindantes.

- En aquellos ámbitos donde se plantee prolongar callejones sin salida, dándoles salida a otro vial existente de los que rodean la manzana, con el objeto de reordenar volúmenes para mejorar la calidad de la trama urbana; siempre que no se ocasionen perjuicios a terceros ni se altere la ordenación de predios colindantes, para lo cual deberá resolverse

Artículo 51. Catálogos de Bienes y Espacios protegidos

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se considera un documento propio del POM en cumplimiento del artículo 27 del TRLOTAU y de los artículos 65 y 66 del RP.

Capítulo 12. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)

Artículo 52. Concepto de gestión urbanística

1. Fijada la ordenación detallada por el instrumento de desarrollo, el proceso de ejecución del planeamiento comprende las siguientes fases:

1ª. El establecimiento de la modalidad de gestión para la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados por la equidistribución, con las consiguientes cesiones para las Dotaciones públicas generales (SG) y locales (SL) así como de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías.

2ª. La realización de las obras de urbanización.

3ª. La edificación de los solares.

4ª. La implantación de los usos permitidos o previstos por el planeamiento.

5ª. La conservación de las obras de urbanización y de edificación.

2. Para ello, se tendrá en cuenta el área de reparto definido en el Suelo Urbanizable y la delimitación de las unidades de actuación y los sistemas de actuación definidos directamente por el presente Plan.

Artículo 53. Delimitación de Unidades de Actuación

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

Las unidades de actuación se delimitarán según lo establecido en el art. 97 y siguientes del TRLOTAU y el art. 29 del RP.

Artículo 54. Modalidades de gestión urbanística

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante *Actuaciones Aisladas* (AA), sobre las parcelas existentes:

a. Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las Administraciones públicas ordenados a través del correspondiente Plan Especial.

b. Para la ejecución de obras públicas ordinarias.

c. Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el Plan prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.

2. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado, la gestión urbanística se efectúa mediante *Actuaciones Integradas* (AI), sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Actuación dentro de las áreas de reparto y ámbitos de actuación delimitados, y siempre con posterioridad a la aprobación del instrumento de planeamiento o de ordenación del territorio que establezca la ordenación detallada. al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

En Suelo Urbano No Consolidado el Ayuntamiento podrá ejecutar obras públicas en actuaciones no integradas en una Unidad de Ejecución.

Artículo 55. Sistemas de Ejecución

Los sistemas de ejecución serán los establecidos por la legislación urbanística vigente y definidos en las Fichas de Ordenación del presente POM. El desarrollo de la gestión urbanística deberá efectuarse en los términos que establece la legislación autonómica vigente, a través de convenios de gestión, mediante acuerdos de expropiación o de ocupación directa.

Artículo 56. Sistema de 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 TRLOTAU.

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.

Artículo 57. Parcelaciones Urbanísticas

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.

En el presente Plan de Ordenación Municipal las condiciones específicas para parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las Ordenanzas tipológicas para el caso de suelo urbano y en las Condiciones Generales de la Edificación para suelo rústico.

Artículo 58. Obtención de las Dotaciones Públicas

1- En Suelo Urbano Consolidado (SUC)

Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos como suelo obtenido o dotacional existente.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistribuidos de beneficio y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación, según el art. 51.1.2.g del TRLOTAU.

Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por alguno de los dos modos que continuación se especifican (art. 143 y 147 del TRLOTAU):

-Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición.

-Expropiación u ocupación directa, en defecto del modo anterior.

2- En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Urbanizable (SUB)

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en áreas de reparto, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión a favor del Ayuntamiento, según el art. 68.b del TRLOTAU.

Artículo 59. Gestión Directa del planeamiento y Convenios Urbanísticos

La gestión directa del planeamiento se define en el art. 105 del TRLOTAU. Para el desarrollo de la actividad de ejecución, las Administraciones podrán delegar competencias propias en otras Administraciones o podrán constituir consorcios urbanísticos, los cuales respetarán lo establecido en el art. 107 del TRLOTAU. Las Administraciones Públicas y los consorcios, podrán suscribir convenios, que se encuentran regulados en el art. 106 del TRLOTAU.

Capítulo 13. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN (OE)

Artículo 60. Clases de proyectos de ejecución

Cuando la ejecución del instrumento de planeamiento conlleve obras de urbanización, será preciso la redacción y posterior aprobación del correspondiente proyecto técnico denominado Proyecto de Urbanización.

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.

2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

La ejecución de la ordenación detallada (OD) del suelo urbano (SU) en los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal (POM) se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias (POPO).

Artículo 61. Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada en actuaciones integradas, así como los elementos de las Dotaciones públicas de la ordenación estructurante fijadas por el Plan.

Artículo 62. Condiciones de los Proyectos de Urbanización

. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan una alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de planeamiento.

Artículo 63. Contenido de los Proyectos de Urbanización

La documentación mínima contenida en los mismos estará compuesta por:

a. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.

b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c. Planos de proyecto y de detalle.

d. Mediciones.

e. Cuadros de precios descompuestos.

f. Presupuesto.

g. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

Artículo 64. Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de gestión urbanística que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que legalmente se encuentra establecido

Artículo 65. Ejecución de la Urbanización

Para la ejecución de la Urbanización se deberá contar con el proyecto de urbanización legalmente aprobado. Para ello, deberá cumplirse con los requisitos establecidos por la legislación vigente en cuanto a licencias y autorizaciones, teniendo en cuenta la normativa sectorial en la materia, el TRLOTAU, así como la legislación sobre Régimen Local vigente

Artículo 66. Recepción y conservación de la Urbanización

1. Ejecutadas las obras de urbanización conforme determinaciones del proyecto de urbanización serán objeto de recepción por parte del Ayuntamiento de Letur, lo que podrá efectuarse de oficio o a instancia del responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras. El procedimiento se ajustará a lo establecido por el TRLOTAU, así como a las Ordenanzas que pudieran redactarse al respecto.

2. Transcurrido el plazo de tres meses sin pronunciamiento expreso por parte del Ayuntamiento y, existiendo ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución de las obras, se entenderán recepcionadas las obras.

3. Salvo previsión expresa en las fichas de ordenación o en el sistema de ejecución, la conservación de las obras recepcionadas será efectuada por el Ayuntamiento de Letur

Artículo 67. Obra pública ordinaria

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

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

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

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

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

Capítulo 14. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN (OD)

Artículo 68. Proceso de edificación

1. El derecho a edificar podrá ser ejercido cuando se haya cumplido los requisitos exigidos por la legislación vigente, así como la previa autorización de parcelación descrita en el anterior artículo.

2. Cualquier acto de edificación requerirá:

a. En Suelo Urbano Consolidado (SUC) la puesta a disposición del municipio, previamente, la superficie destinada a vial y las infraestructuras de urbanización pendientes a lo largo del perímetro de la parcela, con las excepciones recogidas en el TRLOTAU

b. En Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Suelo Urbanizable (SUB) deberá contar con la ordenación detallada (OD), haber cumplido con los deberes legales de la propiedad, entre otros la distribución equitativa de beneficios y cargas y la finalización de las obras de urbanización, sin perjuicio de las excepciones recogidas en el TRLOTAU en cuanto a la edificación simultánea a la terminación de las obras.

c. En el suelo rustico de reserva (SRR) y suelo no urbanizable protegido (SRNUEP) no podrán efectuarse más actuaciones edificatorias que las recogidas por la legislación aplicable.

3. La ejecución de la edificación y sus modificaciones, así como su utilización, se llevará a cabo a través de uno de los siguientes proyectos:

a. Edificación

b. Actividades

4. Cualquiera de los proyectos enumerados deberá respetar lo establecido por la legislación aplicable, así como las presentes Normas y, en especial, las Normas Generales de Urbanización, Edificación y Uso, así como las Ordenanzas que resultarán de aplicación para el ámbito concreto al que pertenezca.

En el caso de tratarse de una obra sobre Suelo Rustico, el proyecto deberá ajustarse a las determinaciones particulares fijadas en las presentes Normas para el Suelo Rustico.

Artículo 69. Ámbito del Proyecto de Edificación

Se entiende por proceso de edificación a la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado.

2. Tendrán la consideración de edificación y requerirán proyecto, las siguientes obras:

a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta y que cumpla con las condiciones de Obra Menor definida en el siguiente de las presentes Normas.

b. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico - artístico, regulada a través del Catálogo de Edificación del presente POM u otra norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Artículo 70. Categorías de Obras

1. Se distinguen dos categorías de obras

a) Obras sujetas a licencia urbanística, según se define en el Artículo 82 Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal

b) Obras no sujetas a licencia urbanística, según se define en el Artículo 83 Actos no sujetos a Licencia Urbanística Municipal

2. Dentro de las Obras sujetas a licencia urbanística estas se distinguen dos subcategorías:

a) **Obra menor.** Se incluyen en esta subcategoría las obras que, aun estando sujetas a licencia urbanística, su alcance sea de poca entidad y se puedan justificar con una documentación abreviada. 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 ni elementos catalogados, 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.

a) **Obra mayor.** Se incluyen en esta subcategoría todas las no expresamente incluidas en la de Obra menor y deberán presentar la documentación completa establecida

Artículo 71. Clases de Obras de Edificación

Las Obras de edificación, a efectos de concesión de la correspondiente licencia, se clasifican en cuatro grupos:

a. Actuaciones de protección

b. Actuaciones de valorización

c. Actuaciones de modificación.

d. Actuaciones de demolición.

1. Se consideran **actuaciones de protección** las destinadas a la preservación de los valores existentes y a evitar su pérdida, sin introducir modificaciones en los mismos. Dentro de ellas, pueden diferenciarse:

a. Obras de Mantenimiento: Son las obras menores derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición

de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b. Obras de Consolidación: Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos puntuales dañados de la estructura portante del edificio.

No tendrán la consideración de Obras de Consolidación aquellas que impliquen la sustitución o alteración de parte sustancial o mayoritaria de elementos estructurales, tales como vaciados d edificios o sustituciones completas de plantas.

Las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos realizados originalmente, salvo que se justifique de forma expresa y suficiente a juicio de los servicios técnicos municipales la imposibilidad de su utilización por razones normativas.

2. Constituyen **actuaciones de valorización** aquellos cuya finalidad es la de preservar sobre los valores significativos de la edificación, contribuyendo a su conservación, mejora y valorización, incluso la introducción de nuevos valores compatibles con los originales. Dentro pueden distinguirse:

a. Obras de Restauración. Obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial, pudiendo incluir actuaciones parciales de:

1º. Mantenimiento y consolidación, en el alcance indicado en la presente normativa.

2º. Demoliciones parciales, bien de elementos ajenos a la configuración original de la edificación, suponiendo la degradación y alteración de la comprensión cultural e histórica del elemento, o bien de elementos que impliquen riesgo para la conservación del bien.

3º. Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del edificio.

b. Obras de Rehabilitación. Obras de mejora de las condiciones de uso y habitabilidad, incluida la posibilidad de adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología y sus elementos estructurales y materiales.

c. Obras de Acondicionamiento. Son aquellas obras, mayores o menores, que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente, realizan reformas con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

3. Son **actuaciones de modificación** aquellas que posibilitan la incorporación a la edificación de elementos y usos ajenos a la misma, y la agregación de nuevos valores complementarios. Dentro se incluirían:

a. Obras de Reestructuración. Transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos. Las obras de reestructuración pueden alcanzar distintos grados:

1º. Reestructuración Parcial, las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total.

2º. Reestructuración mayoritaria, las que alteren los elementos significativos o principales, o afecten a una superficie mayor del 50%. Incluye cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de las cotas de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Las afecciones de fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. De ser necesario, podrían alcanzar hasta el vaciado del edificio con mantenimiento de fachadas exteriores y de los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes en su interior. En este último caso, previamente al vaciado del edificio deberá aportarse suficiente documentación detallada del interior del inmueble que permita localizar los elementos arquitectónicos de carácter singular existentes.

b. Obras de Ampliación. Obras destinadas a la modificación del edificio a través de la alteración de su volumetría / edificabilidad, incorporando cuerpos formal o funcionalmente ajenos al mismo.

c. Obras de Reconstrucción. Obras dirigidas a levantar elementos de un inmueble desaparecidos, fruto de una demolición parcial del edificio, con reproducción en su forma exterior, y en su caso, también en su organización espacial.

En el caso de edificios catalogados, se indica en la correspondiente ficha del Catálogo los elementos a reconstruir obligatoriamente en su caso. Se podrán reproducir aquellos elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas, ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones en los elementos no significativos siempre que se mantengan las características generales anteriores.

d. Obras de Nueva Planta. Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida, u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Tienen carácter de obra mayor.

4. Constituyen **actuaciones de demolición** aquellas que tienen por finalidad la eliminación total o parcial de una edificación.

Artículo 72. Obras de Demolición

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 73. Condiciones generales de los Proyectos de Edificación

1. Los Proyectos de Edificación se ajustarán tanto en la forma como en el contenido a lo dispuesto en cuanta normativa sectorial pudiere resultarles de aplicación, y, de forma especial, a lo señalado por el Código

Técnico de la Edificación, aprobado mediante el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y sus modificaciones.

2. Además de lo requerido por la normativa sectorial, se establecen las siguientes condiciones para los Proyectos de Edificación necesarios para la obtención de Licencia Urbanística en el ámbito de aplicación del presente POM

a. El Plano de Situación se compondrá sobre los Planos de Ordenación del presente Plan, y contará con una escala mínima de 1:1.000.

b. El Plano de Emplazamiento, que contará con una escala mínima de 1:200, se compondrá sobre el plano catastral en aquellas zonas en las que dicho documento se encuentre adecuadamente actualizado, y en él figurará la parcela completa, acotada y superficiada, distinguiendo entre superficie libre de parcela y superficie ocupada por la edificación, y las rasantes del terreno.

c) Cuando resulte precisa su presentación, las Plantas Generales, los Alzados y las Secciones contarán con la escala adecuada para garantizar la correcta comprensión de la información en ellos contenida, señalando una mínima de 1:100, pero recomendándose 1:50. La documentación grafica aportará Toda la información necesaria para explicar y definir el sisterma constructivo, materiales, etc.... El Ayuntamiento podrá requerir cuanta información considere necesaria para aclarar cualquier aspecto del proyecto presentado.

d) En la Memoria, se incluirá cuadro resumen justificativo del cumplimiento de la normativa urbanistica

Artículo 74. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios existentes

1- Para todo edificio existente:

a) Documentación fotográfica en color, referida al edificio en su conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle en las partes afectadas por las obras.

En los Proyectos de Edificación sobre elementos catalogados, la documentación anterior se deberá completar, en su caso, con la establecida en el Catalogo de Edificación.

Artículo 75. Proyectos de Actividades y de Instalaciones

Con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

Cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. En concreto, según se indica en el art. 7.3 de la Ley 17/2009 bastará la presentación de una comunicación previa o declaración responsable en los términos definidos en el art. 71 bis de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando se trate actividades comerciales y de servicios definidas en el RDL 19/2012 de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del

sector público la obtención de licencia previa. En concreto, según se indica en el art. 4 del RDL 19/2012, las licencias previas serán sustituidas por declaraciones responsables o bien por comunicaciones previas de acuerdo al art. 71 bis de la Ley 30/1992.

No obstante, sí será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público (art. 84 bis de la Ley 7/1985).

Artículo 76. Condiciones de los Proyectos de Instalación o Actividad

Para las actividades para las que sí sea necesaria la previa licencia municipal, las solicitudes cumplirán los siguientes requisitos:

- Ajustarse a lo establecido en el art. 70 y ss. de la Ley 30/1992.

- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.

- Se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente, el patrimonio histórico artístico, la seguridad o la salud públicas; y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Artículo 77. Instalaciones provisionales

Se trata de obras e instalaciones de presencia efímera, generalmente de escasa entidad, destinadas a albergar usos provisionales, tales como pabellones temporales o instalaciones de obra.

Artículo 78. Pabellones temporales

1. La instalación de pabellones temporales para la celebración de eventos tendrá carácter de obra mayor, excepto en aquellos casos donde las obras requeridas sean de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple

reparación, decoración, ornato o cerramiento que no precisen de proyecto firmado o profesionales titulares, ni presupuesto elevado. En estos casos, la instalación de pabellones temporales será considerada obra menor, de acuerdo a las definiciones jurisprudenciales existentes (SSTS de 16 de junio de 1980, 26 y 28 de mayo de 1981 y 21 de febrero de 1984).

2. La instalación de pabellones temporales se efectuará conforme a la ordenanza municipal correspondiente, cumpliendo además cuanta normativa sectorial pudiere resultar de aplicación, en especial el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y la normativa sectorial en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.

Artículo 79. Instalaciones de obra

1- En toda obra de edificación de nueva planta o derribo, y en las de reforma y conservación que afecten a fachada, habrá de colocarse una valla de protección, con carácter provisional, en condiciones de ornato y seguridad adecuadas.

Esta valla no será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo en obras retranqueadas respecto de la alineación oficial.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resulta un ancho inferior a 1'50 metros dentro de la valla, o circunstancias especiales no hagan aconsejable la aplicación de esta normativa, el técnico municipal fijará las condiciones del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total cuando terminen los trabajos indispensables de planta baja.

2. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guarda y depósito de materiales, o elementos de la construcción, u oficina de venta y comercialización de las obras a realizar. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, y sólo en el caso de que hubiera sido otorgado ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición o retirada a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización, y, en todo caso, antes de la puesta en funcionamiento del edificio.

3. Podrá autorizarse la instalación provisional sobre espacio público de maquinaria o instalaciones de obra privadas conforme a la ordenanza municipal correspondiente, siempre que la ocupación del espacio público tenga una duración no superior a la de la obra a la que sirve y que se garantice la funcionalidad del resto del espacio público no ocupado.

Capítulo 15. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO (OD)

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 80. Competencia municipal. Licencias urbanísticas

1. La concesión de licencias urbanísticas se regulará con arreglo a lo dispuesto en el TRLOTAU preceptivas que puedan requerirse con motivo de la legislación aplicable.

2. El procedimiento de concesión y tramitación se ajustará, además, a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente, así como al resto de la Normativa Sectorial que pudiera resultar de aplicación.

3. Asimismo, para los casos en los por aplicación de lo dispuesto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, resulte inexigible la obtención de licencia urbanística previa a la implantación de actividad, el Ayuntamiento regulará el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de la licencia urbanística definitiva, que incluirá la de primera ocupación, en todos aquellos casos recogidos en la LSCM. Esta licencia se otorgará sin perjuicio y a reserva del resto de autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas que estuvieran pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

5. Las solicitudes de Licencia Urbanística deben ser resueltas en los plazos y condiciones señalados en los artículos 153 a 160 de la LSCM.

6. Con objeto de garantizar que las infraestructuras comunes en el interior de los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación se ajusten plenamente a las determinaciones técnicas establecidas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y en el Reglamento que desarrolla sus determinaciones, aquellas deberán contar con el correspondiente proyecto técnico firmado un técnico competente en materia de telecomunicaciones según dicha normativa vigente y visado por el Colegio Oficial al que pertenezca.

7. No se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se une el que prevea la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

8. En los edificios existentes que no sean objeto de obras de rehabilitación integral y en aquellos otros que no cuenten con una Infraestructura Común de Telecomunicaciones, el tendido de cableado discurrirá necesariamente por espacios comunes del edificio, por patios de parcela o patio de manzana o por zonas no visibles desde la vía pública, prohibiéndose su instalación por fachadas a espacios públicos o abiertos.

Sección 2ª. Información Urbanística

Artículo 81. Consulta directa del planeamiento

1. Todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Letur le informe por escrito del Régimen urbanístico aplicable a una finca, ámbito o sector.

2. Dicha información deberá facilitarse en el plazo de dos meses a contar desde la solicitud, y expresará, en su caso, el aprovechamiento aplicable, y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

3. El Ayuntamiento podrá exigir en la presentación de los proyectos de parcelación las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

Sección 3ª. Tipos de Licencias Urbanísticas y Régimen de Aplicación

Artículo 82. Actos sujetos a Licencia Urbanística Municipal

Actos sujetos a licencia urbanística. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos del art. 165.1 del TRLOTAU; así como cualesquiera actos en los que sea precisa la evaluación de impacto ambiental (identificados en los anexos I y II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental).

Artículo 83. Actos no sujetos a Licencia Urbanística Municipal

Actos no sujetos a licencia urbanística Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo no incluido el artículo precedente, deberá quedar sujeto al régimen de comunicación previa, tal y como marca el art. 157 y siguientes del TRLOTAU.

Artículo 84. Régimen General

1. La concesión de licencias urbanísticas se regulará con arreglo a lo dispuesto en el TRLOTAU, sin perjuicio de los informes o autorizaciones preceptivas que puedan requerirse con motivo de la legislación aplicable.

2. El procedimiento de concesión y tramitación se ajustará, además, a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente, así como al resto de la Normativa Sectorial que pudiera resultar de aplicación.

3. Asimismo, para los casos en los por aplicación de lo dispuesto en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, resulte inexigible la obtención de licencia urbanística previa a la implantación de actividad, el Ayuntamiento de San Letur regulará el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

4. La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de la licencia urbanística definitiva, que incluirá la de primera ocupación, en todos aquellos casos recogidos en el TRLOTAU. Esta licencia se otorgará sin perjuicio y a reserva del resto de autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas que estuvieran pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

Artículo 85. Edificación temporal, caducidad y prórroga de las licencias urbanísticas

1. Las licencias se otorgarán bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación, salvo indicación en contra en la propia licencia. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, previa audiencia del interesado.

2. Una vez caducada una licencia, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubieran sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

3. Transcurridos dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o desestimada la solicitud, podrá aplicarse el régimen de ejecución sustitutoria o, en su caso, el de expropiación forzosa, en los términos establecidos en el TRLOTAU y sin necesidad de inclusión de la parcela o solar en área delimitada al efecto.

4. Si por causas de fuerza mayor sobrevenidas, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento de Letur podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a 6 meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

Artículo 86. Otras formas de intervención municipal

1- Serán objeto de intervención del Ayuntamiento de Letur en el proceso de aprobación, en los términos y formas recogidos en Texto Refundido de la Ley de Bases de Régimen Local, así como el TRLOTAU y demás normativa aplicable al efecto, en los proyectos y planes que se redacten en desarrollo del Plan, y en concreto:

a. Los Planes Parciales

b. Los Estudios de Detalles y Catálogos.

c Los Planes Especiales.

d. Los Proyectos de Urbanización.

e. Los Proyectos de Equidistribución.

2. Asimismo, la intervención municipal se materializará en la promulgación de Ordenanzas municipales complementarias, labores de inspección, ordenes de ejecución y materia sancionadora.

Artículo 87. Declaraciones responsables

1. Las licencias o autorizaciones previas que no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el articulo 157 del TRLOTAU, y del artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento

Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

3. La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la obra o instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la obra o instalación a la normativa aplicable, ni limitará al Ayuntamiento de Robledo el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, ni, en general, de control que a la Administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la obra o instalación y, en su caso, la obligación de retirarla o demolerla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

5. En cualquier caso, quedan excluidas:

a. Las actuaciones que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público.

b. Las actuaciones que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales

c. Las obras que requieran de la redacción de un proyecto de obras de edificación, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, salvo en los casos indicados en las letras a) y c) del apartado 2.

d. Las actuaciones que quedan sometidas a licencia previa.

Sección 4ª. Incumplimiento e Infracciones Urbanísticas

Artículo 88. 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.

Artículo 89. Infracciones urbanísticas

1. Toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes y compatibles con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

2. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística la Administración competente está obligada en todo caso a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

3. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística, así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

4. La declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos, con independencia del régimen sancionador que pudiera corresponderle en su caso, legitimará al Ayuntamiento a acudir al procedimiento expropiatorio, en los términos y condiciones recogidos en el TRLOTAU, cuando se encuentre motivada por:

5. La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística.

6. La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación, aprobación o ejecución del planeamiento establecidos por el Plan.

7. El incumplimiento sustantivo o temporal de los deberes y las obligaciones legales o asumidos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico.

8. El incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y, en su caso, rehabilitación de los inmuebles legalmente exigibles.

9. Cualquier otra recogida legalmente.

Sección 5ª. Deber de Conservación

Artículo 90. Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios

Los propietarios deberán conservar sus edificios, según lo establecido en el TRLOTAU en sus art. 137. Así mismo, se someterán a inspecciones periódicas en los términos señalados por el art. 138 del TRLOTAU.

Artículo 91. Deber de conservación de las obras de urbanización

Sera responsabilidad del agente urbanizador o administración actuante la conservación de las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento

Artículo 92. Órdenes de Ejecución y suspensión de obras y otros usos

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.

Artículo 93. Declaración de ruina

1- Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos del art. 139 del TRLOTAU.

2- 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- 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 y el articulo 3 del Reglamento de Disciplina Urbanistica

Sección 6ª. Reserva de Viviendas de Protección Pública

Artículo 94. Condiciones para las viviendas de protección pública

En aplicación del artículo 19.8 del Reglamento de Planeamiento, al tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes, no es necesario definir en el POM las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. No obstante, se establecen las determinaciones precisas para cada ámbito de desarrollo en las respectivas fichas individualizadas. Se resume en la siguiente tabla las determinaciones relativas al porcentaje de viviendas de protección y su régimen:

Código	Nombre	Porcentaje	Régimen
SUNC-AB-1	Abejuela Sur	35,00%	VPO
SUNC-HR-1	Huerta de Ricao Norte 1	35,00%	VPO
SUNC-HR-2	Huerta de Ricao Norte 2	43,00%	VPO
SUNC-HR-3	Huerta de Ricao Sur	30,00%	VPP

Código	Nombre	Porcentaje	Régimen
SUNC-CSS-1	Canal de San Sebastián	30,00%	VPP
SUNC-SA-1	San Antón Sur	43,00%	VPO
SUNC-LC-1	Las Casas Este	35,00%	VPO
SUNC-LC-2	Las Casas Centro	35,00%	VPO
SUNC-LC-3	Las Casas Oeste	45,00%	VPO
SUNC-FS-1	Fuente de la Sabina Oeste	43,00%	VPO
SUB-R-1	San Sebastián	35,00%	VP0
SUB-M-1	San Antón	30,00%	VPO

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

Sección 1ª. Aspectos Generales (OE)

Artículo 95. Régimen del suelo de las Dotaciones Públicas

1. Constituyen las Dotaciones Públicas el conjunto de elementos de las redes de infraestructura, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral.

2. Los terrenos destinados a Dotaciones Públicas contarán con la clasificación del suelo y categoría del ámbito en el que se encuentren ubicados, sin perjuicio de su adscripción en los casos expresamente recogidos en las fichas de ordenación, para su obtención o programación.

3. El conjunto y tipos de Dotaciones Públicas son los recogidos por las Normas de Ordenación y Reflejados en el plano de Clasificación de Suelo y de Estructura Urbana

4. Los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de propiedad y definen su función social.

Artículo 96. Dotaciones públicas de nueva creación

Los terrenos destinados a Dotaciones Públicas pertenecen a la clase de suelo a la que se adscriben para su obtención, distinguiéndose:

a. Redes Obtenidas: son aquellas que se encuentran complemente ejecutadas conforme planeamiento urbanístico. Figuran localizadas en el suelo urbano y en el suelo no urbanizable de protección.

b. Redes Adscritas: son aquellas pendientes de obtención, adscritas al Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado, cuya ejecución se encuentra vinculada al desarrollo del ámbito de adscripción.

Artículo 97. Niveles jerárquicos de las Dotaciones Públicas

El POM distingue los tres niveles jerárquicos

a. Dotaciones Públicas Supramunicipales.

b. Dotaciones Públicas Generales (SG)

c. Dotaciones Públicas Locales (SL)

Artículo 98. Tipos de Dotaciones Públicas

1. Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez (DC)

1º. Red de infraestructuras de comunicaciones:

– Viarias

– Telecomunicaciones

2º. Red de infraestructuras sociales:

– Abastecimiento

– Saneamiento

– Depuración.

3º. Red de infraestructuras energéticas:

– Eléctricas

– Gasísticas

2. Dotaciones de equipamientos, que comprenden, a su vez:

1º. Dotaciones de zonas verdes y espacios libres (DV)

– Espacios protegidos regionales

– Parques municipales

– Jardines

– Plazas

2º. Dotaciones de equipamientos sociales (DE)

– Educativos

– Culturales

– Sanitarios

– Asistenciales

– Deportivos

– Recreativos

– Administrativos

– Interés social

3. Dotaciones de servicios, que comprenden, a su vez:

1º. Dotaciones de servicios urbanos:

– Suministro de agua

– Alcantarillado

– Suministro de energía eléctrica

– Alumbrado público

– Telecomunicaciones

– Acceso rodado

– Aparcamientos

2º. Red de viviendas públicas

Sección 2ª. Dotaciones de Infraestructuras (OE)

Artículo 99. Régimen de las infraestructuras de Carreteras.

1. Todas las carreteras de titularidad pública no municipal existentes en el ámbito de aplicación del Presente POM en la fecha de aprobación de las mismas, se encuentran sometidas a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras o Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha (modificada por Ley 7/2002), y sus Reglamento de desarrollo, en función de su titularidad. En la superficie incluida dentro del área de afección de las carreteras, se estará al régimen descrito en dichas Leyes. La Red Supramunicipal de Comunicaciones estaría formada por las carreteras que atraviesan el término municipal de Letur, uniendo varios municipios. Éstas serían las carreteras CM-3225, CM-3264, AB-1050, AB-5009, AB-5011, la AB-5013.

2. En consonancia con la legislación sectorial, se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad en los ámbitos de afección de las vías de titularidad estatal, a las que resulta de aplicación de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras:

a. Zona de Dominio Público. Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, considerando como tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio competente, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 25/1988.

b. Zona de Servidumbre. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado previo y en el artículo 21 de la Ley 25/1988, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas

exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio competente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de Ley 25/1988.

c. Zona de Afección. La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley 25/1988.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 25/1988. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyecto de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a 10 años.

d. Línea Límite de la Edificación. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindible para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a veinticinco metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a cien metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

En los tramos urbanos de las carreteras estatales, se ha establecido la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en los párrafos previos.

3. Para el suelo urbano consolidado colindante con las carreteras de titularidad estatal, los usos, obras o actuaciones previstas en la superficie afectada por las zonas de protección y línea límite de edificación, se regularán por lo dispuesto en su normativa sectorial.

En los tramos urbanos y travesías de las carreteras estatales, el organismo competente emitirá informe vinculante previo a la autorización municipal, para aquellos usos, obras o actuaciones que afecten al dominio

público en los tramos urbanos, o a la explanación, aceras y vías de servicio estatales, si existen, en las travesías

4- De forma análoga a la legislación sectorial estatal, se establecen las limitaciones a la propiedad en los ámbitos de afección del resto de las vías públicas de titularidad supramunicipal, a las que resulta de aplicación la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha (modificada por Ley 7/2002), y su Reglamento de desarrollo si estuviera vigente.

Artículo 100. Régimen de las infraestructuras de vías pecuarias

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de la Comunidad Autónoma, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias, como titular de las mismas, regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero

Es de aplicación en el término municipal de Letur a las áreas incluidas en la categoría de SRNUEP. Se una banda de anchura la nominal de la vía pecuaria, delimitada en el correspondiente deslinde y amojonamiento. Mientras no se realice éste, y de manera preventiva, se incluirá una zona de protección adicional de 5 m a cada lado de la vía pecuaria.

En el dominio público pecuario se permiten únicamente los usos y actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados regulados en el art. 29 y ss. de la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.

En la zona de protección de la vía (5 m a cada lado de la misma), se permitirán actos no constructivos únicamente 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.

Para cualquier otro uso o acto se estará a lo definido en la Ley 9/2003, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.

Artículo 101. Régimen de las infraestructuras ferroviarias

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

Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre o normativa que le sustituya.

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

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

Sección 3ª. Dotaciones de Equipamientos (OE)

Artículo 102. Régimen de Zonas Verdes y Espacios Libres (DV)

1. El sistema de espacios libres está formado por los espacios e instalaciones destinados a parques, jardines, áreas de ocio expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, espacios regionales protegidos, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos sociales.

2. En su diseño, ejecución y mantenimiento se dará cumplimiento a lo dispuesto en cuanta normativa resultare de aplicación, y de forma especial, a la vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 103. Equipamientos Sociales

1. El sistema de equipamientos está formado por las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos de la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, deportivo, recreativo, administrativo y demás usos de interés social.

2. Pueden ser de titularidad pública o privada, pero sólo los de titularidad pública tienen el carácter de Red Pública.

3. La iniciativa privada puede satisfacer determinadas necesidades sociales como actividad exclusiva, complementaria o alternativa, en función de las circunstancias sociales de cada momento.

Sección 4ª. Dotaciones de Servicios (OE)

Artículo 104. Régimen de Servicios Urbanos

Comprenden los suelos destinados a los servicios esenciales para la ciudadanía, a saber

– Suministro de agua

– Alcantarillado

– Suministro de energía eléctrica

– Alumbrado público

– Telecomunicaciones

– Acceso rodado

– Aparcamientos

Artículo 105. Suministro de energía eléctrica y alumbrado de espacios públicos

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

a. El vuelo sobre el predio sirviente.

b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuese necesario, en una franja de terreno de 1'00 metro a cada lado del eje de toda la línea, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.

2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

3. Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

4. El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero.

5. Por otra parte, el primer apartado del artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, señala que "la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes".

6. Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para efectuar nuevas instalaciones de suministro en su término municipal, y deberán ajustarse a las prescripciones técnicas y estéticas que se le señalen. Previamente al otorgamiento de la licencia, los servicios técnicos municipales

constatarán el depósito en el Ayuntamiento de la información digitalizada completa de la traza y elementos más significativos de las redes.

Sea cual sea la clase de suelo por la que se prevé que discurren las nuevas redes, debe presentarse previamente a su instalación proyecto técnico en el que se refleje el recorrido de la misma, señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres.

7. Las obras de urbanización de nuevos desarrollos deberán incluir el soterramiento o, en su caso, el desvío a Suelo No Urbanizable de las líneas de alta y media tensión. Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta tensión por zonas urbanas.

8. Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública.

9. En Suelo Urbano Consolidado, se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas, y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 125 milímetros como reserva para enterrar las líneas.

10. Los elementos auxiliares que deban ir en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las fachadas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

11.. Las redes de distribución de alumbrado público serán siempre subterráneas. Las que existen en la actualidad se irán adaptando paulatinamente a las directrices fijadas por este Plan General a medida que se produzca su renovación.

12. Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, así como los requerimientos exigidos por la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. El modelo de luminaria que se instale deberá cumplir de forma satisfactoria los parámetros de eficiencia y reducción de la contaminación lumínica nocturna recomendados.

Artículo 106. Recogida y tratamiento de residuos

1. Se deberá garantizar la recogida de residuos, prohibiéndose en todo el ámbito del término municipal los vertidos incontrolados de cualquier tipo de residuos, sólidos o líquidos, así como su combustión.

2. En cuanto a la gestión sostenible de los residuos generados, se seguirán con carácter general las siguientes determinaciones:

a. Se deberá reducir el uso de recursos y producción de residuos en las obras de construcción mediante la selección de materiales de alto grado de aislamiento térmico, más duraderos y menos contaminantes en relación con la energía intrínseca que incorporan como coste energético de producción, coste ambiental de producción, durabilidad, capacidad de ser reciclados, origen de las materias primas, impacto ambiental en origen, etc.

b. Se deberá prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos del municipio y restaurando aquellos que aparezcan.

Artículo 107. Servicios de Telecomunicaciones

En cuanto al servicio de telecomunicaciones, se estará a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones y demás normativa de aplicación.

Título III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Capítulo 1. DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA DE LOS USOS (OE)

Artículo 108. Objeto

El presente título tiene por objeto la regulación de los usos, entendidos exclusivamente desde la perspectiva de las actividades humanas que pueden desarrollarse en los distintos terrenos y edificaciones del término municipal, y a los solos efectos de definir sus condiciones funcionales y de implantación.

Artículo 109. Ámbito de aplicación

El régimen general de los usos contenido en este título alcanza a todo el ámbito territorial del Plan de Ordenación Municipal de Letur, sin perjuicio de la regulación y asignación específica que se contiene para cada clase y categoría de suelo en función del destino urbanístico de los terrenos y de las condiciones específicas previstas para cada ámbito objeto de ordenación.

Artículo 110. Definiciones relativas a los usos

- **Uso del suelo:** cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.
- **Uso natural:** el correspondiente al estado natural del terreno.
- **Grupos de usos:** corresponde a la diferenciación de los usos urbanísticos teniendo en cuenta su influencia en la estructura general y orgánica del territorio.
- **Tipos y subtipos de usos:** corresponden a los diferentes destinos que pueden tener los usos en cada uno de los grupos, distinguiéndose los tipos y subtipos entre sí en función de su detalle y pormenorización.
- **Uso público:** corresponde a aquél que se realiza en espacios o edificios en los que se permite su utilización libre e indiscriminada por toda la población. Este uso puede tener:
    - **Carácter restringido:** cuando se limitan por su específica utilización a una parte concreta de la población.
    - **Carácter reservado:** cuando se limita su utilización mediante una contraprestación económica y queda a discreción de la propiedad su acceso, ejerciendo el derecho de admisión.

- **Uso privado:** aquél que es utilizado exclusivamente por los propietarios del suelo o la edificación. Quedan incluidos como usos privados los usos de carácter comunitario, utilizados por un número limitado de personas con sujeción a normas de copropiedad.

Artículo 111. Regulación según la clase de suelo

El POM regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el Suelo Urbano No Consolidado, así como en el Suelo Urbanizable con ordenación detallada, se regulan de forma global y detallada estas condiciones de uso, al vincular de forma preferente los suelos con esta clasificación y categoría a las mismas zonas de ordenanza definidas para el Suelo Urbano Consolidado, sin perjuicio de las especificaciones que el Plan pueda asignar a cada Unidad de Actuación o Sector.

En el Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, el POM indica su uso global.

Por último, en el Suelo Rústico se determinan, para cada categoría del mismo, los usos permitidos y prohibidos.

Capítulo 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS (OE)

Artículo 112. Grupos y Tipos de usos

Conforme al Anexo I del Reglamento de Planeamiento, para el Suelo Urbano se definen los siguientes Grupos de Usos **(Usos Globales)** según sus características funcionales:

- Uso Residencial (R)
- Uso Terciario (T)
- Uso Industrial (I)
- Uso Dotacional (D)

Además, para cada Grupo de Usos, se definen una serie de Tipos de Usos **(Usos Pormenorizados)**, que definen de forma detallada el destino que pueden tener los usos en cada uno de los grupos.

GRUPO (USOS GLOBALES)	TIPO (USOS PORMENORIZADOS)		SIGLAS	SUBTIPO (CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS)		SIGLAS
RESIDENCIAL			R			
	1	Unifamiliar	RU			
	2	Plurifamiliar	RP			
	3	Comunitario	RC			
	4	Protección Pública	P			
TERCIARIO			T			
	1	Comercial	TC			
	2	Hotelero	TH			
	3	Oficinas	TO			
	4	Recreativo	TR			
INDUSTRIAL			I			
	1	Productivo	IP			
	2	Almacenaje	IA			
DOTACIONAL			D			
	1	Comunicaciones	DC			
				1	Comunicaciones y Transportes	DCCT
				2	Aparcamiento	DCAP
	2	Zonas Verdes	DV			
	3	Equipamientos	DE			
				1	Infraestructuras-Servicios Urbanos	DEIS
				2	Educativo	DEDU
				3	Cultural-Deportivo	D-CU-DE
				4	Administrativo-Institucional	DAI
				5	Sanitario-Asistencial	DSA

La regulación de los usos, en cuanto a sus condiciones funcionales y de implantación, se contiene en el presente título de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo que la propia legislación sectorial pueda establecer para cada caso.

A la relación de usos anteriormente relacionada se habrán de añadir los *usos naturales*, conjunto de usos de naturaleza no constructiva que constituyen el uso característico del Suelo Rústico. Para esta clase de suelo se consideran los usos, actividades y actos en suelo rústico contemplados en los artículos 11 y 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 113. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos

A efectos de la regulación de los usos no previstos en la Normativa Urbanística, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

Artículo 114. Tipos de usos según su régimen de compatibilidad

A efectos de la regulación de los usos por su régimen de compatibilidad, se definen los siguientes tipos:

- **Uso global:** el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

- **Uso pormenorizado:** el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

- **Uso alternativo:** es aquél autorizado por las presentes normas urbanísticas. para sustituir al uso característico en situación de edificio exclusivo

- **Uso permitido:** es aquél autorizado por las presentes normas urbanísticas.

- **Uso mayoritario, característico, principal o predominante:** en una actuación urbanizadora o de edificacion, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

- **Uso asociado o compatible:** el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación, con un límite del 25% de la superficie edificable total

- **Uso complementario:** es aquél, relacionado directamente con el uso característico o permitido y dependiente de él, pero que puede existir de forma independiente, con un límite del 50% de la superficie edificable total

- **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en Suelo Rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

- **Uso provisional:** uso para el que se prevé un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Capítulo 3. REGULACIÓN DE LOS USOS (OD)

Sección 1ª. Uso Residencial

Artículo 115. Definición

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

A los efectos de establecimientos de las características de este uso se definen condiciones específicas de aprovechamiento urbanístico considerándose dos tipos de viviendas con sus correspondientes condiciones de aprovechamiento, respectivamente:

- **Vivienda Libre**: como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas de promoción libre.
- **Vivienda Protegida**: la correspondiente en estas Normas Urbanísticas como uso residencial cuyo objeto es la construcción de viviendas cuyas características las hacen susceptibles de acogerse a alguna forma de protección pública.

Artículo 116. Tipos

Dentro del uso residencial se establecen los siguientes tipos:

- **Residencial Unifamiliar (RU)**: aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

  Asimismo, dentro de esta categoría del uso residencial se consideran incluidos los conjuntos de viviendas unifamiliares con acceso privado único e independiente desde la vía pública, que se asienten sobre una parcela global. El número máximo de viviendas unifamiliares posibles que integren el conjunto será el cociente resultante de dividir la superficie bruta de la parcela global por la superficie de parcela mínima fijada en el grado de la ordenanza de vivienda unifamiliar que corresponda a la parcela global. La superficie de suelo privado de cada vivienda, más la que le corresponda en régimen de proindiviso, será, por tanto, igual o mayor que la parcela mínima correspondiente al grado de ordenanza inicial a que se alude.

- **Residencial Plurifamiliar (RP)**: aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

- **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.
- **Residencial de Protección Pública (P)**: cualquier uso residencial de los anteriores, pero de protección pública.

Artículo 117. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan a continuación y en los artículos siguientes para el uso residencial, son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios existentes o para construcciones de nueva edificación. Asimismo, se atenderá a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE), así como en cualquier otra normativa sectorial que fuera de aplicación. En caso de contradicción entre éstas o con estas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.

Las Viviendas con algún tipo de Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones específicas de régimen, programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, además de las generales de edificación previstas en las presentes Normas para cualquier edificación residencial.

Artículo 118. Usos compartidos con el uso residencial

Los usos de vivienda, tanto unifamiliar como colectiva, podrán ser compartidos con el ejercicio dentro de las mismas, de profesión (fundamentalmente urbano, no de carácter rural), oficina o función pública en las condiciones siguientes:

1. La superficie útil conjunta destinada a dichas actividades de profesión, oficina o función pública no podrá superar el 35% de la superficie edificada

2. En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades ha de cubrir el programa mínimo de vivienda indicado en esta Normativa Urbanística.

Artículo 119. Condiciones mínimas de habitabilidad

En cuanto a condiciones mínimas de habitabilidad en las edificaciones de uso residencial se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE), así como en cualquier otra normativa sectorial que fuera de aplicación. Para edificaciones existentes, se exigirá el cumplimiento integro de las condiciones en obras de reestructuración general y obras de nueva planta. Para obras de rehabilitación, el Ayuntamiento podrá exigir aquellos ajustes razonables que mejoren la habitabidad de la vivienda existente

Artículo 120. Programa mínimo de la vivienda

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, cuarto de estar (o pieza que agrupa dos o todas las anteriores), un dormitorio y un cuarto de baño, en las condiciones que se señalan en el presente artículo. Este programa mínimo tendrá una superficie útil conjunta no inferior a 45 m², computando al efecto exclusivamente las superficies cerradas de dicho programa mínimo cuya altura libre no sea inferior a 2'50 metros.

2. Dimensiones y características de las piezas:

a) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del cuarto de estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cadapieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

	ECK	EC	K
1 dormitorio	22	16	7
2 dormitorios	24	18	7
3 dormitorios	26	18	8
4 dormitorios	28	20	8

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 metros cuadrados, y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 metros cuadrados. En estas superficies mínimas de dormitorios, no está incluido el armario ropero o superficie de almacenamiento.

c) En el interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

– 3 metros en el estar, cocina-estar o cocina-comedor-estar.

– 2,20 metros en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos, y 1,60 metros en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento.

– 2,50 metros en dormitorios en general. En viviendas de más de un dormitorio, se admitirá que en uno de ellos el círculo sea de 2 metros de diámetro.

d) El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 3,50 metros cuadrados.

e) En cada vivienda existirá una solución arquitectónica que posibilite el tendido de la ropa en ambiente exterior, protegido de las vistas desde el patio de manzana o desde el espacio exterior del edificio. Se reservará un espacio libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie horizontal 1,50 metros cuadrados, anchura de 0,85 metros y longitud de 1,50 metros.

f) Se reservará una superficie mínima para almacenamiento de un 3% de la superficie útil de la vivienda.

g) Las escaleras en el interior de las viviendas y los pasillos tendrán una anchura libre mínima de 0,90 metros

3. Con carácter general, la altura libre mínima de las estancias será de 2'50 metros. No obstante, en los cuartos de baño, aseos, vestíbulos, pasillos y hasta el 30% de la superficie de la cocina, la altura mínima de planta referida con carácter general en estas Normas Urbanísticas, podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de 2'20 metros.

Artículo 121. Condición de vivienda exterior

1. Toda vivienda ha de ser exterior, y se considerará como tal a efectos de la presente Normativa Urbanística, para las edificaciones de viviendas alineadas a vial, aquella que cuente con una longitud de perímetro de al menos 3'00 metros a vía pública.
   Las estancias que abran sus huecos a la fachada indicada en el párrafo anterior serán habitables, entendiendo como tales las cocinas, comedores, cuartos de estar, dormitorios y despachos, si los hubiere.
2. En todo caso, habrá de darse cumplimiento a los requisitos de habitabilidad y de seguridad en caso de incendio fijados en la normativa técnica que resulte de aplicación obligatoria.

Artículo 122. Condiciones específicas del Uso Residencial Comunitario

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencias comunitarias son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m² construidos. En caso de sobrepasar la citada superficie les serán de aplicación complementaria las correspondientes por normativa sectorial al uso hotelero.

Sección 2ª. Uso Terciario

Artículo 123. Definición

Comprende todas las actividades, de carácter privado o público, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, alojamiento temporal, información, gestión, actividades financieras y otras similares.

Artículo 124. Tipos

- **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.

- **Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica. Se distinque entre

    - Establecimientos hoteleros, regulados por el Decreto 4/1989, de 16 de marzo, de ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros., o normativa que le sustitiya.

  - Establecimientos extrahoteleros, que incluyen viviendas de uso turístico, campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares, según el artículo 15.3 la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha

- **Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

- **Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como restaruantes, bares, cafés, salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Artículo 125. Condiciones de aplicación

Las condiciones recogidas para el uso terciario son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios existentes o para construcciones de nueva edificación. Asimismo, se atenderá a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE), así como en cualquier otra normativa sectorial que fuera de aplicación. En caso de contradicción entre éstas o con estas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.

Sección 3ª. Uso Industrial

Artículo 126. Definición

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

Artículo 127. Tipos

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

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

Artículo 128. Condiciones de aplicación

Las condiciones recogidas para el uso industrial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios existentes o para construcciones de nueva edificación. Asimismo, se

atenderá a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE), así como en cualquier otra normativa sectorial que fuera de aplicación. En caso de contradicción entre éstas o con estas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en materia de emisiones y contaminación, y condiciones de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales recogidas en la presente Normativa Urbanística.

Aquellas industrias afectadas por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la "*Ley de prevención y control integrados de la contaminación*", deberán someterse a autorización integrada, de acuerdo con dicha legislación sectorial o aquella que la sustituya.

Sección 4ª. Uso Dotacional

Artículo 129. Definición

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

Artículo 130. Tipos

Se distinguen los siguientes tipos dentro del uso Dotacional:

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

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

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

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

Artículo 131. Condiciones de aplicación

Las condiciones recogidas para el uso dotacional son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios existentes o para construcciones de nueva edificación. Asimismo, se atenderá a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE), así como en cualquier otra normativa sectorial que fuera de aplicación. En caso de contradicción entre éstas o con estas normas, siempre prevalecerán las condiciones de mayor calidad o restricción, en su caso.

Cuando se implanten actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con éstos u otros usos, entre ellos los previstos en la presente Normativa Urbanística.

Si se implantan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

En el caso de implantarse actividades sanitarias, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Cuando acojan actividades deportivas, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas). Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Comunidad de Castilla-La Mancha y, en su caso, por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

Cuando se prevean actividades de servicios públicos, se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

Título IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS (OE)

Sección 1ª. Condiciones que afectan a la parcela

Artículo 132. Definición

Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

Artículo 133. Relación entre edificación y parcela

Se entiende por alineación la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a cualquier otro uso.

La alineación marca así en suelo urbano consolidado la posición obligada del cerramiento de las parcelas, y sirve de referencia para la determinación de la posición del plano de fachada de las construcciones a nivel del terreno, la cual podrá coincidir con la alineación, o se determinará aplicando a partir de ella el retranqueo en su caso especificado por cada ordenanza.

Artículo 134. Segregación y agregación de parcelas

Las parcelaciones, segregaciones, y agregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación, serán objeto de Licencia Municipal

Artículo 135. Linderos

A efectos de interpretación del presente POM, se entiende por lindero cada una de las líneas perimetrales que delimitan una parcela. Se distinguen linderos laterales y trasero

Artículo 136. Dimensión mínima de frente de parcela

Para parcelas de nueva creación resultantes de proyectos de parcelacion, segregaciones o agregaciones, se exigirá una dimensión mínima de 6 m para frentes de parcela, en directriz recta o quebrada, sin perjuicio del cumplimiento de otras determinaciones de las Ordenanzas tipológicas

Artículo 137. Superficie de la parcela

Se considerará como superficie de la parcela la resultante de la medición sobre levantamiento topográfico realizado por técnico competente o en su defecto sobre la cartografía oficial municipal, entendiéndose por tal la del POM, o cartografía catastral actualizada en su defecto.

Artículo 138. Parcela mínima a efectos de edificación

El presente POM define en Suelo Urbano Consolidado como parcela mínima a efectos de edificación aquella parcela cuyas cualidades dimensionales y morfológicas permitan, con la aplicación de las determinaciones que le sean propias en función de su ordenación, la materialización del programa mínimo del uso pretendido.

Artículo 139. Parcela mínima a efectos de parcelación

1. El presente POM define en Suelo Urbano Consolidado como parcela mínima a efectos de parcelación aquella que cumpla los requerimientos dimensionales señalados por la normativa en función de su ordenación.

2. No se permitirán segregaciones parcelarias de las que resulten parcelas que incumplan las condiciones de parcela mínima definidas en su ordenanza zonal.

3. Las condiciones a las que se alude en el número anterior deberán ser cumplidas por todas y cada una de las superficies segregadas, bien de forma independiente, o bien agregadas a predios colindantes.

4. No obstante lo anterior, también serán admisibles operaciones de normalización o agregación de superficie a parcelas legalmente constituidas a la entrada en vigor del presente POM, aun cuando a resultas de la operación la parcela continúe sin cumplir de forma completa las condiciones

Artículo 140. Solar

Tienen la condición de solar las superficies de Suelo Urbano Consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su edificación o construcción conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y requisitos fijados por el TRLOTAU, que se relacionan en el Artículo 30 Condición de solar

Sección 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela (OD).

Artículo 141. Definición.

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las ordenanzas tipológicas o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el POM o los

instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela

Artículo 142. Aplicación

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 143. Posición de la edificación respecto a la alineación oficial de fachada

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del POM, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación.

Artículo 144. Separación a linderos

Se entiende por separación a lineros la separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos y tomada en su planta baja. La franja de terreno resultante ha de que quedar libre de edificaciones, sin perjuicio de las excepciones que se puedan contemplar para cada zona de ordenanza. En dicha franja cabrá ubicar rampas de acceso a caraje y piscinas, para todas las zonas de ordenanza. Se distinguen separación a linderos laterales y trasero

Artículo 145. Retranqueo

Se entiende por retranqueo la separación mínima de la edificación a la alineación, medida perpendicularmente a ellos y tomada en su planta baja. La franja de terreno resultante ha de que quedar libre de edificaciones, sin perjuicio de las excepciones que se puedan contemplar para cada zona de ordenanza.

Artículo 146. Fondo edificable

Se entiendo por Fondo edificable la distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

Artículo 147. Área de movimiento de la edificación

Se entiende por Área de movimiento el área en que puede emplazarse libremente la edificación en el interior de un solar.

Sección 3ª. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (OD)

Artículo 148. Definición

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 149. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la ordenanza tipológical, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del POM

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 150. Ocupación o superficie ocupada sobre rasante

Se entiende por Ocupación de parcela la superficie generada por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad de la superficie construida en la parcela, compute o no a efectos de edificabilidad máxima, excluyendo consecuentemente a efectos de su cómputo los cuerpos volados sobre espacio público, pero no los volados sobre espacio privado.

Artículo 151. Coeficiente de ocupación

Se entiende por Coeficiente de Ocupación al porcentaje de la superficie ocupada, u ocupable según la normativa, entre la superficie total de parcela

Artículo 152. Espacio libre de parcela

Se entiendo por Espacio Libre de Parcela a la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (OE)

Artículo 153. Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 154. Aplicación

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la ordenanza tipológica, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del POM

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 155. Superficie edificable

Superficie edificable es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que este POM señale como computables.

Artículo 156. Cómputo de la superficie edificada

A estos efectos, computarán:

a. El 100% de la superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, incluso la superficie ocupable materializada en la planta bajo cubierta que cuente con una altura libre de al menos 1’50 metros, y que no se encuentre excepcionados en el epígrafe siguiente.

b. El 100% de los cuerpos cerrados volados sobre la vía pública.

c. El 50% de las superficies cubiertas abiertas al menos por dos de sus lados.

d. El 100% de las construcciones secundarias, siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

3. Quedarán excluidos del cómputo:

a. La superficie destinada a albergar las instalaciones propias del edificio, siempre que se materialice en plantas sótano, baja o bajo cubierta, la superficie destinada a albergar trasteros cuando estos cumplan las condiciones señaladas para ese uso, y se encuentren ubicados en plantas sótano, baja o bajo cubierta, y la superficie de las zonas de comunicación bajo rasante cuando sirvan de acceso exclusivamente a superficies no computables a efectos de superficie edificable.

b. Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

c. Soportales y plantas bajas diáfanas que no sean objeto de cerramiento posterior.

d. Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

Artículo 157. Superficie útil

1. Superficie útil es la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro interior de los cerramientos, que este POM señale como computables.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 158. Coeficiente de edificabilidad

Se entiende por índice o coeficiente de edificabilidad el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2e/m^2s).

– *Edificabilidad bruta,* cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de Dotaciones Públicas Adscritas, interiores o exteriores.

– *Edificabilidad neta*, cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos las Dotaciones Públicas.

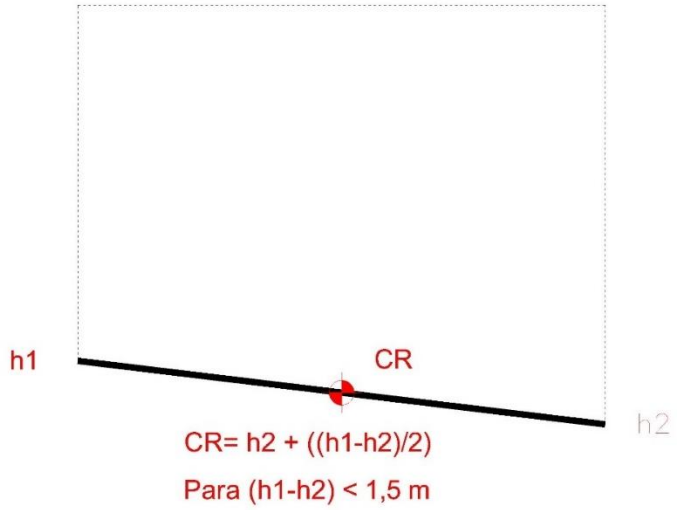
Sección 5ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios (OD)

Artículo 159. Determinación de la cota de referencia

Cota de referencia es la que se define como origen para la medición de la altura del edificio, ±0'00 m, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

1. En edificios alineados a vial:

a. En edificios con frente a una sola vía, si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1'50 metros, la cota de referencia se tomará como la media de las cotas de los extremos.



b. En edificios con frente a dos o más vías formando esquina, exclusivamente a efectos de determinación de la cota de referencia, será tenida en cuenta exclusivamente la calle de mayor latitud

c. En edificios con frente a dos vías formando esquina, con distinta regulación en cuanto al sólido capaz, se marcará la bisectriz de la parcela y se considerarán las zonas generadas de forma diferenciada, aplicando a ellas las condiciones de ocupación máxima y número de alturas de forma independiente.

d. En edificios con frente a espacios libres públicos, y a efectos de determinación de la cota de referencia de las edificaciones, se considerarán tales espacios como vías públicas, aplicando los criterios descritos en los apartados anteriores de este artículo.

En caso de que la edificación no contase con acceso rodado desde el viario, pero sí sobre el espacio libre público, conjuntamente con la obra de edificación deberá ejecutarse un acceso de coexistencia de circulaciones sobre ese espacio libre público para dar acceso a la parcela según las condiciones señaladas en las condiciones de urbanización de estas Normas Urbanísticas.

2. Para edificaciones aisladas y agrupadas, la cota de referencia se determinará tomando como tal la cota media acabada del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 160. Altura a cornisa de la edificación

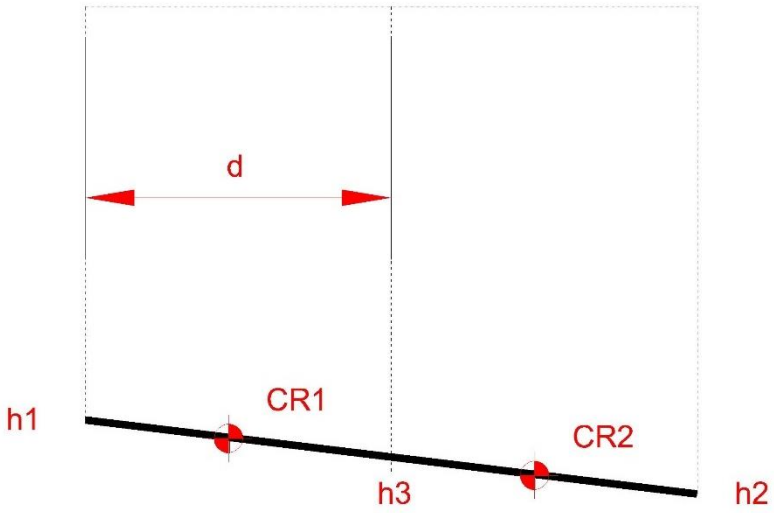
Se entiende por altura a cornisa de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia que se define en el artículo precedente y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo.

En las naves comerciales e industriales, la altura se medirá desde la rasante del terreno terminado hasta la línea de encuentro del arranque de la cubierta con la fachada.

Artículo 161. Cómputo de la altura a cornisa del edificio

Si la diferencia de niveles entre los dos extremos de la alineación es superior a 1'50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, de longitud nunca inferior a diez metros, considerando la cota de referencia en cada uno de los tramos resultantes según el criterio de definido en el apartado anterior.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.



Para (h1-h2) > 1,5 m
CR1= h3 + ((h1-h3)/2)
CR2= h2 + ((h3-h2)/2)
d >6 m

Artículo 162. Construcciones por encima de la altura a cornisa

a. En el caso de cubierta plana, esta se encontrará retranqueada un mínimo de 3 m respecto de la fachada evitando que sea visible desde la vía pública, y realizándose la cubierta en dicho retranqueo inclinada. En la citada cubierta plana sólo se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendederos, antenas de telecomunicación, paneles solares y maquinaria de aire acondicionado y bombas de calor o similares.

b. En caso de existir cubierta inclinada, esta se realizará de acuerdo con las condiciones que se señalan en cada zona de ordenanza. La cubierta, dentro de la envolvente señalada se conformará con faldones continuoss. Podrán exceptuarse a esta regla los cajeados necesarios en estos faldones para alojar los elementos de instalaciones que hayan de ubicarse en el exterior, separados un mínimo de 3 m de la fachada.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en otros apartados del presente POM.

c. En estos casos de cubierta inclinada los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares deberán situarse dentro de la envolvente del propio volumen de la cubierta, salvo estrictamente las chimeneas, el casetón del ascensor, en lo que sea técnicamente imprescindible, las antenas de telecomunicación al servicio del edificio y las instalaciones de captación de energía solar en lo que resulte estrictamente imprescindible, separados 3 m de la fachada.

d. Las barandas o petos de las fachadas anterior y posterior y la de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura máxima edificable tendrán como máximo la altura mínima establecida en el Código Técnico de la Edificación.

e. Los elementos de separación entre azoteas situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1'50 metros de altura si son opacos, ni más de 2'00 metros si son rejas o similares.

f. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

Artículo 163. Planta baja

Se entiende por planta de baja aquella cuyo suelo acabado se encuentre con respecto a la cota de referencia:

– En edificación alineada a vial, entre 0'70 metros por debajo y 0'70 metros por encima.

– En el resto de las tipologías edificatorias, entre 0'50 metros por debajo y 1'50 metros por encima.

2. Sin perjuicio de las excepciones contempladas en las ordenanzas tipológicas, la altura libre mínima en planta baja será de 2'50 metros.

3. La distancia mínima de la cara inferior de forjado acabado de primera planta respecto de la cota de referencia será en todo caso de 3'00 metros, y la máxima de 4'20 metros.

En el caso de que se ubique en planta baja algún uso residencial, se podrá reducir la altura libre en el interior de las viviendas de la citada dimensión de 3m hasta la dimensión dada para el uso residencial en el artículo correspondiente.

4. En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Artículo 164. Planta sótano

1. Se entiende por planta de sótano toda planta cuyo suelo acabado se encuentre por debajo cota de referencia:

– En edificación alineada a vial, a más de 0'70 metros.

– En el resto de las tipologías edificatorias, a más de 0’50 metros.

2. La altura libre mínima de las plantas de sótano y será de 2’20 metros, y la máxima de 2’90 metros.

Artículo 165. Cota de planta de pisos

Se entiende por planta de piso toda planta por debajo de la altura máxima de la edificación cuyo suelo acabado se encuentre por encima de la cota de referencia:

– En edificación alineada a vial, a más de 0’70 metros.

– En el resto de las tipologías edificatorias, a más de 1’50 metros.

Artículo 166. Altura de planta de piso

Sin perjuicio de las excepciones contempladas en cada norma tipológica, la altura libre mínima en plantas de piso será de 2’50 metros y la máxima de 2’90 metros.

Artículo 167. Patios

1. Se entiende como patio de manzana el espacio no edificado por encima de la planta baja que surge por la limitación de fondos edificables en áreas de ordenanza circunscritas por alineaciones, de modo que aun siendo de uso y acceso privativo de cada uno de los predios sobre los que se asienta, presta función al conjunto de las edificaciones que abren a él.

2. Se entiende por patio de parcela el espacio no edificado por encima de la planta de baja que se dispone en el interior de la propia parcela, generalmente al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados, de uso y acceso privativo del predio sobre el que se ubica.

3. Las obras de reforma de edificios existentes que carezcan de aparatos elevadores, cuyo fin sea el de dotar de los mismos, mejorando las condiciones generales de accesibilidad en el inmueble podrán superar el límite de fondo edificable, invadiendo el patio de manzana, siempre que no se sitúe con la implantación de la instalación ninguna estancia en situación de incumplimiento de la normativa específica de salubridad.

En el expediente para la tramitación de la licencia deberá acreditarse la inviabilidad material o jurídica de optar por otro tipo de solución técnica con mayor adecuación a la normativa, cuestión sobre la que informarán los servicios técnicos municipales. A tal efecto, los proyectos técnicos que sirvan de base a la solicitud de licencia, y en orden a acreditar la inviabilidad de otro tipo de soluciones, deberán reseñar todos aquellos elementos que puedan resultar de interés a los efectos expresados, pudiéndose exigir documentación o pruebas adicionales a criterio de los servicios técnicos municipales.

4- Para poder considerar una pieza con la condición de pieza exterior, las dimensiones del patio serán en todo caso mayores a 3x3m

Artículo 168. Cuerpos volados

1. Tendrán la consideración de cuerpos volados, aquellas superficies que, en plantas por encima de la baja, sobresalen de la alineación de fachada y son habitables. Puedes ser abiertos o cerrados.

2. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados computará íntegramente a efectos de cálculo del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de superficie edificada. Los cuerpos volados abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí deberán cumplir en todo caso las condiciones de separación a los linderos de parcela.

3. Se entiende por plano límite de vuelo, el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta de piso, a excepción de los aleros. Con carácter general, este Plan sitúa el plano límite de vuelo a un metro de la medianería.

4. Con carácter general, la longitud total de vuelo no superará 1/10 del ancho entre alineaciones de la vía sobre la que se proyecte, sin superar en ningún caso la dimensión de 0,60 metro. Se localizará al menos a 3,50 m sobre la rasante de la acera en cualquiera de sus puntos y se retranqueará de la linea de bordillo al menos 10 cm.

Artículo 169. Elementos salientes de la fachada

1. No se admiten balcones, cornisas, aleros ni cuerpos volados rígidos de tipo alguno a menos de 3’00 metros sobre la rasante de la acera en ningún punto.

2. El vuelo de los aleros podrá rebasar hasta en 0’20 metros el de los cuerpos volados, y en todo caso se permitirán vuelos de al menos 0’50 metros.

3. Los toldos plegables o enrollables podrán tener extendidos un ancho no superior a 1’50 metros, sin exceder en ningún caso 1/10 de la anchura de la calle, y sin que su proyección llegue a menos de 0’50 metros del borde de la acera donde ésta exista. Todos sus elementos fijos o móviles, incluso los suplementos colgantes, se encontrarán al menos a 2’0 metros sobre la rasante.

4. Los banderines no podrán sobresalir fuera de la alineación más de vez y media el vuelo permitido para los balcones.

5. Las marquesinas solamente resultarán autorizables en calles con una latitud de al menos 6’00 metros. Su vuelo máximo será en cada caso el mismo que el de los cuerpos volados, y su espesor máximo será de 0’40 metros. No podrán verter el agua de lluvia directamente a la vía pública.

Sección 6ª. Condiciones de Estética (OD)

Artículo 170. Definición

Se definen como condiciones de estética las condiciones que sin perjuicio de las determinaciones y/o excepciones definidas en Ordenanzas Tipológicas deben aplicarse a cualquier tipo de edificación, tanto en suelo rústico como urbano.

Artículo 171. Aplicación

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.

Artículo 172. Salvaguarda de la estética urbana

1.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, favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios y comunidades de propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

3. Cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad y al paisaje urbano deberá contar con aprobación del Ayuntamiento, pudiendo éste denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad.

Artículo 173. Fachadas

1. Se entienden por fachadas todos los parámetros de un edificio, incluidas las medianerías, paredes laterales o traseras, que sean visibles desde cualquier punto del exterior, sea un espacio público o no, incluso desde cualquier otro edificio.

2. Se cuidará la elección de los materiales de fachada con el objeto de garantizar la durabilidad y buen aspecto de las edificaciones, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella.

3. Las medianeras al descubierto deberán acabarse con los mismos materiales, color, textura y/o tratamiento que la fachada del edificio.

4. Falsa fachada. Se entiende por tal los patios alineados a vial en parcelas con norma zonal entre medianeras. Los cerramientos de parcela que reconsruir´nn las fachadas con la altura de edificación mínima permitida por la norma

Artículo 174. Cerramientos de parcela

Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate.

Los cerramientos de parcelas rústicas deberán guardar una separación al eje de camino de 7 metros, exceptuables a 5 m de manera justificada cuando el uso del camino permita reducir su anchura.

Los cierres de fincas en suelo rústico podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos de especies autóctonas, o mampostería tradicional de la zona.con una altura máxima de 2,50 m.

Artículo 175. Protección del arbolado

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.

Artículo 176. : Condiciones de los espacios libres de parcela:

1. Se denomina espacio libre de parcela edificada a la parte de parcela excluida de la superficie ocupada por la edificación.

2.El tratamiento superficial del espacio libre de parcela deberá ser permeable en al menos un 25% de la superficie libre de edificación.

3. Se podrán autorizar piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre siempre que no superen una altura de treinta (30) cm por encima de la rasante natural del terreno. En caso de que se realizaren por encima de dicha altura computarán a efectos de ocupación. Las piscinas deberán estar separadas un mínimo de sesenta (60) centímetros de los linderos.

4. Se admitirá la colocación de depósitos subterráneos o similares en los espacios libres de parcela edificada, siempre y cuando se considere que forma parte de las instalaciones de la propia edificación, sin que sea

susceptible de aprovechamiento urbanístico ni de uso ni de ocupación y que se compatibilice con el carácter vegetal del citado espacio.

5. En función del uso de la edificación y propias del destino de los espacios libres, se admitirán sobre rasante construcciones que, por la disposición de sus cerramientos y cubierta, los materiales y el sistema constructivo empleado, garanticen que no se están consolidando volúmenes cerrados, como pueden ser pérgolas, cenadores, entoldados o similares. La superficie de estos elementos auxiliares no podrá superar el 10% del área total de los espacios libres, ni dieciséis (16) metros cuadrados construidos como máximo y sin sobrepasar la altura de dos con setenta (2,70) metros.

6. Todos los árboles y superficies ajardinadas existentes deberán de ser protegidos y conservados, salvo causas de fuerza mayor, justificadas por técnico competente, que indiquen deterioro de los elementos, en cuyo caso siempre se ha de producir la reposición con otro elemento de similares características. Se implantará un sistema de riego automático adaptado a las necesidades de las especies vegetales introducidas.

7. Los propietarios de dichos espacios deberán de mantener y conservar en buen estado sus plantaciones, evitando además los daños que éstas pudieran causar a las personas y los bienes, prevaleciendo los principios de seguridad, salubridad y ornato público, así como la protección del dominio

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS (OE)

Sección 7ª. Condiciones de higiene de los edificios

Artículo 177. Programa mínimo de vivienda

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda. Tendrán consideración de vivienda-apartamento, la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones en una superficie mínima de 35 m^2

Artículo 178. Local

Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad

Artículo 179. Pieza exterior

Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la ordenanza tipológica u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del POM

c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 180. Pieza habitable

Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural

Artículo 181. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en los artículos siguientes, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros

Artículo 182. Ventilación

1. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c)Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

2. Los baños y los aseos no podrán ventilarse a través de otros recintos o habitaciones, por lo que, si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, se les dotará de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire, o bien de un sistema de ventilación mecánica con un caudal mínimo de extracción de 10 l/seg.

Artículo 183. Iluminación

1.Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado

2. Los huecos para iluminación, de cualquier recinto o habitación, serán practicables en una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada en el CTE

Artículo 184. Ventilación e iluminación de piezas habitables

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural

Sección 8ª. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios (OE)

Artículo 185. Definición

Todos los edificios estarán sujetos a las determinaciones establecidas en toda la normativa sectorial que pudiera resultar de aplicación, y, de forma especial cuando resulte preceptivo, en el Código Técnico de la Edificación, o normativa que la sustituya, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Artículo 186. Aplicación

1. Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias, con las puntualizaciones de los artículos siguientes:

– Abastecimiento de agua potable.

– Agua caliente sanitaria.

– Saneamiento.

– Energía eléctrica.

– Calefacción.

– Servicios higiénicos.

– Evacuación de residuos sólidos.

– Telefonía y telecomunicaciones.

2. Se exceptúan de esta obligación aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones relacionadas sea manifiestamente innecesaria en función del uso que se desarrolle en los mismos, y en edificios existentes, en aquellos cuya implantación sea incompatible con la preservación de valores patrimoniales o con otras determinaciones del presente POM, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 187. Dotación de agua

1. Los nuevos edificios contarán con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular, contadores individuales de agua para viviendas y locales, y mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua, tales como economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas…

2. Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

Artículo 188. Dotación de saneamiento

1. En suelo urbanizable, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

2. En ningún caso, para los nuevos desarrollos del POM, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a acequias o cualquier cauce público, o en su defecto a la vía pública, asegurando que su destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condiciones que marque la Confederación Hidrográfica al respecto, así como las normas aplicables. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.

3. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada, y con registros cuando sea suspendida.

4. Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.

5. Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir pozos cuando no existan, con una sola acometida por edificio en la tipología de edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.

Artículo 189. Dotación de energía eléctrica

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora.

2. En caso de existir Centros de Transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán situar por debajo del nivel del alcantarillado general de la zona y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública.

3. Excepcionalmente y ante la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento permitirá la ocupación de la vía pública.

Artículo 190. Dotaciones de comunicación.

Al respecto de la dotación de este servicio, se estará a lo establecido en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febreros, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, en su Reglamente, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y en la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, o normativa que las sustituya.

Artículo 191. Condiciones de seguridad

Al respecto de las condiciones de seguridad en los edificios, se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o legislación que lo sustituya, y el resto de normativa complementaria a la actividad que se realice.

Artículo 192. Dotación de climatización

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

2. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

Título V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Capítulo 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO (OE)

Artículo 193. Definición

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 69 punto 1 para este tipo de suelo.

Artículo 194. Subdivisión del Suelo Urbano

El Suelo Urbano se divide entre Suelo Urbano Consolidado (SUC) regulado en el TRLOTAU en el art. 69 punto 1.1 y No Consolidado (SUNC) regulado en el TRLOTAU en el art. 69 punto 1.1

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO (OE)

Artículo 195. Clases de Áreas de Ordenación

1- A los efectos del desarrollo del Suelo Urbano se distinguen dos situaciones de Suelo Urbano, independientemente de su clasificación como SUC o SUC. Estas son

a) Suelo Urbano Ordenado, que comprende todo el Suelo Urbano Consolidado, y aquellos Ámbitos de Actuación en SUNC con Ordenación Detallada

b) Suelo Urbano con Ordenación Remitida, que comprende el Suelo Urbano No Consolidado sin Ordenación Detallada

El Presente POM, en virtud del artículo 20 del RP de la LOTAU, ordena detalladamente todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 196. Zonas de Ordenación Urbana (ZOU)

Se define como Zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana. De esa forma, aquellas ZOUs de características similares se regularán por las correspondiente Ordenanzas Tipológicas

Artículo 197. Áreas de Ordenanza Tipológica

1- Las Ordenanzas Tipológicas regulan las condiciones de la edificación en el Suelo Urbano (SU) con Ordenación Detallada (OD) siendo expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.

2.- El ámbito de aplicación de cada ordenanza tipológica viene definido en los correspondientes planos de ordenación detallada (OD). 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.

Artículo 198. Ámbitos de Actuación (SUNC) en Suelo Urbano No Consolidado

En el presente POM se definen Ámbitos de Actuación en SUNC con Ordenación Detallada. Por tanto, dicha delimitación se limita a efectos de ejecución y gestión del planeamiento, en tanto no se modifique la Ordenación Detallada.

Capítulo 3. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (OD)

Artículo 199. Resumen de las Condiciones Geométricas de cada Ordenanza

En el siguiente cuadro se recogen las principales características físicas que impone cada una de las ordenanzas en Suelo Urbano definidas por las presentes Normas Urbanísticas:

CUADRO DE ORDENANZAS				
ORDENANZA	**GRADO**	**CÓDIGO**	**C. Edif (m²c/m²s)**	**Parcela mínima (m²s)**
Casco Tradicional	-	**CT**	1,00	60
Vivienda Plurifamiliar		**VM**		
Vivienda Unifamiliar	HIL	**VU**	1,20	160
	AIS		0,69	280
Industrial 1	-	**IN-1**	0,50	250
Industrial 2	-	**IN-2**	Se remite al PP	Se remite al PP
Dotacional de Comunicaciones	-	**DC**	-	-
Dotacional de Zonas Verdes	-	**DV**	0,02	-
Dotacional de Equipamientos	-	**DE**	1,00	-

Artículo 200. Resumen de las Condiciones de uso de cada Ordenanza

ORDENANZA	GRADO	Uso caracteristico	Uso asociado	Uso alternativo	Uso compatible
Casco Tradicional	-	**R**		COM ALM, T	R, T*, COM* ALM* DE*, DC-AP
Vivienda Plurifamiliar	VP	**RP**		RU, COM ALM	R, T*, COM* ALM* DE*, DC-AP
Vivienda Unifamiliar	UE	**RU**	TO	R, P, TH	T, DC, DE
	UA		TO	R, P, TH	T, DC, DE
Industrial 1	-	**IND**	VIV**	TO, DC-AP	T, DE*, DC-AP
Industrial 2	-	**IND**	VIV**	TO, DC-AP	T, DE*, DC-AP
Dotacional de Comunicaciones	-			DV, DE	
Dotacional de Zonas Verdes	-			DE	
Dotacional de Equipamientos	-			DV, DC	

*: En situación de planta baja y con acceso independiente.

** Con acceso independiente

Sección 1ª. Ordenanza CT: Casco Tradicional

Artículo 201. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo reflejadas en los planos de ordenación como zonas de Casco Tradicional**,** bajo el rótulo ***CT***.

Las características de la zona se corresponden con las superficies del núcleo primitivo de la población, en las que la parcelación es irregular y se desarrolla predominantemente en edificaciones cerradas y adosadas que constituyen la trama urbana característica del casco antiguo de Letur.

Artículo 202. Condiciones de la edificabilidad

- Tipologías edificatorias

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC), generalmente entre medianeras

- Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s

La edificabilidad máxima será de 1,0 m²c/m²s.

- Fondo edificable

Se establece un fondo máximo edificable de 12 m, salvo en edificios catalogados

En la planta baja se permitirá un fondo edificable de 20 m si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

En sótano puede ocuparse el 100% de la superficie de la parcela.

- Altura máxima y número máximo de plantas

Altura máxima de edificación 3 plantas y 10,50 metros de altura de cornisa

- Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 60 m² con una fachada mínima de 5 metros. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en el presente POM.

- Alineaciones y rasantes

Serán las recogidas en los planos de calificación del presente POM.

- Retranqueos

No se permiten.

- Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas

No se establecen.

- Vuelos

Quedan prohibidos los vuelos cerrados. Solo se permitirán balcones, en una longitud inferior al 50 % de la dimensión de la fachada

Artículo 203. Condiciones de uso

- Uso mayoritario

Se define como uso mayoritario el RESIDENCIAL, en sus categorías plurifamiliar y unifamiliar

- Usos alternativos

el uso RESIDENCIAL (R) en las categorías Comunitario (RC) y Protección Pública (P), el COMERCIAL (COM) y el uso de almacenaje (ALM), y el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías

- Usos compatibles o complementarios

Se permite el uso RESIDENCIAL (R) en el resto de categorías; el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías, el COMERCIAL (COM) y ALMACENAMIENTO (ALM) en situación de planta baja y con acceso independiente; el uso DOTACIONAL de COMUNICACIONES (DC) en la subcategoría aparcamiento (AP), y el uso DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS (DE) en todas sus subcategorías, a excepción de la de usos de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), que se permite parcialmente, en ésta se permiten solamente aquellos usos vinculados a las infraestructuras básicas y de servicios.

Los usos TERCIARIOS RECREATIVOS deberán aportar una justificación específica del cumplimiento de la Ley de Ruido y en general cualquier regulación sobre condicionantes acústicos que pueda generar molestias en piezas de uso RESIDENCIAL en cualquiera de sus categorías

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 204. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo dispuesto en el título referente a la "*Regulación de las Edificaciones*", en la presente normativa.

Sección 2ª. Ordenanza VP: Vivienda Plurifamiliar

Artículo 205. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo reflejadas en los planos de ordenación como zonas de Vivienda Plurifamiliar**,** bajo el rótulo ***VP***.

Se ubica en aquellas zonas del tejido preexistente cercanas a los ejes de viario, con edificación en

Artículo 206. Condiciones de la edificabilidad

- Tipologías edificatorias

Vivienda Plurifamiliar (VP), en la categoría de Edificación Alineada a Vial

- Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s

La edificabilidad máxima será en ambos grados de 1,0 m²c/m²s.

- Fondo edificable

Se establece un fondo máximo edificable de 12 m.

En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

En sótano puede ocuparse el mismo fondo edificable que en planta baja

- Altura máxima y número máximo de plantas

Altura máxima de edificación 3 plantas y 10,50 metros de altura de cornisa

- Parcela mínima

La parcela mínima será la existente a la entrada en vigor del plan. Se establece una parcela mínima de 200 m² a efectos de nueva parcelación

- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La superficie total que podrá ocupar la edificación será la delimitada por fondos edificables

- Alineaciones y rasantes

Serán las recogidas en los planos de calificación del presente POM.

- Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas

No se establecen.

Artículo 207. Condiciones de uso

- Uso mayoritario

Se considera como uso mayoritario el RESIDENCIAL (R), en la categoría de RESIDENCIALPLURIFAMILIAR (RP).

- Usos alternativos

Se permite como uso alternativo el RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, manteniendo las condiciones volumétricas; el uso RESIDENCIAL (R) en las categorías Comunitario (RC) y Protección Pública (P), el COMERCIAL (COM) y el uso de almacenaje (ALM), y el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías

- Usos compatibles o complementarios

Se permite el uso RESIDENCIAL (R) en el resto de categorías; el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías, el COMERCIAL (COM) y ALMACENAMIENTO (ALM) en situación de planta baja y con acceso independiente; el uso DOTACIONAL de COMUNICACIONES (DC) en la subcategoría aparcamiento (AP), y el uso DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS (DE) en todas sus subcategorías, a excepción de la de usos de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), que se permite parcialmente, en ésta se permiten solamente aquellos usos vinculados a las infraestructuras básicas y de servicios.

Los usos TERCIARIOS RECREATIVOS deberán aportar una justificación específica del cumplimiento de la Ley de Ruido y en general cualquier regulación sobre condicionantes acústicos que pueda generar molestias en piezas de uso RESIDENCIAL en cualquiera de sus categorías

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 208. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo dispuesto en el título referente a la Regulación de las Edificaciones, en la presente normativa.

Sección 3ª. Ordenanza VU: Vivienda Unifamiliar

Artículo 209. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo reflejadas en los planos de ordenación como zonas de Vivienda Unifamiliar**,** bajo el rótulo ***VU***.

Se ubica en aquellas zonas de nuevos crecimientos o de actuaciones de renovación del tejido preexistente.

Artículo 210. Condiciones de la edificabilidad

- Tipologías edificatorias

Edificación Aislada (EA), en las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA).

Se establecen 2 grados, en función de la intensidad del volumen edificable y de la disposición de la edificación:

  - Grado 1: Vivienda Unifamiliar Aislada Adosada (UA). en Suelo Urbano (SUC y SUNC) y en el sector Suelo Urbanizable SUB-R-1

  - Grado 2: Vivienda Unifamiliar Aislada Exenta (UE). en el sector Suelo Urbanizable SUB-R-1

- Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s

La edificabilidad máxima será en ambos grados de 1,2 m²c/m²s.

- Altura máxima y número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 2 plantas más bajo cubierta (B+1+BC), con una altura máxima al alero de cornisa de 7 m.

- Parcela mínima

La parcela mínima dependerá del grado al que se aplique:

- Grado UE: se establece una parcela mínima edificable de 225 m² con una fachada mínima de 12 metros.

- Grado UA: se establece una parcela mínima edificable de 150 m² con una fachada mínima de 8 metros.

- Retranqueos

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los siguientes límites:

- Grado UE:

  - Se establece un retranqueo mínimo de 4 m y máximo de 7m a alineación oficial

  - Se establece un retranqueo mínimo de 4 m a lindero posterior.

  - 3 m a linderos laterales.

  - No se permite variaciones en la línea de fachada de la edificación en caso de adosamiento.

- Grado UA:

  - Se establece un retranqueo mínimo de 2 m y máximo de 4m a alineación oficial. En ámbitos con edificación existente alineada a vial colindante, en uno o ambos linderos laterales, se permite el adosamiento, manteniendo la línea de fachada y eliminando el retranqueo

  - Se establece un retranqueo mínimo de 4 m a lindero posterior.

  - 3 m a linderos laterales, salvo adosamiento

  - No se permite retranqueo respecto de la alineación oficial ni modificaciones en la línea de fachada de la edificación entre viviendas de una misma hilera.

- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La superficie total que podrá ocupar la edificación se ubicará en el área de movimiento delimitada por los retranqueos, y no será mayor que la siguiente:

- Grado UE: 40%

- Grado UA: 60%

- Alineaciones y rasantes

Serán las recogidas en los planos de calificación del presente POM.

- Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas

  - Grado UE: 1 por vivienda inferior a 120 m^2; 1,5 plazas por vivienda de superficie superior a 120 m^2

- Grado UA: no se establecen

- Condiciones de adosamiento

1-La edificación podrá adosarse a los linderos laterales en las siguientes condiciones:

- Grado UE: Únicamente en uno de los linderos
- Grado UA: Hasta en dos linderos, adosándose en al menos uno de ellos.

2- Las condiciones para el adosamiento serán las siguientes:

a. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

b. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

c- Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 211. Condiciones de uso

- Uso mayoritario

Se considera como uso mayoritario el RESIDENCIAL (R), en la categoría de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).

- Usos compatibles o complementarios

Se permite el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías excepto el TERCIARIO HOTELERO, que solo se admite como uso complementario en el caso de viviendas de turismo rural según se definie en Decreto 88/2018

Asimismo, se admiten como uso compatible o complementario el uso DOTACIONAL de COMUNICACIONES (DC) en la subcategoría aparcamiento (AP), y el uso DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS (DE) en todas sus subcategorías, a excepción de la de usos de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), que se permite parcialmente, en ésta se permiten solamente aquellos usos vinculados a las infraestructuras básicas y de servicios.

Los usos TERCIARIOS RECREATIVOS deberán aportar una justificación específica del cumplimiento de la Ley de Ruido y en general cualquier regulación sobre condicionantes acústicos que pueda generar molestias en piezas de uso RESIDENCIAL en cualquiera de sus categorías

- Usos alternativos

Se permite el uso RESIDENCIAL (R) en las categorías Comunitario (RC) y Protección Pública (P), así como el TERCIARIO HOTELERO, en dos clases: la general y la de viviendas de turismo rural según se definie en Decreto 88/2018

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 212. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo dispuesto en el título referente a la Regulación de las Edificaciones, en la presente normativa.

Sección 4ª. Ordenanza IND: Industrial

Artículo 213. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo reflejadas en los planos de ordenación como zonas de Industria**,** bajo el rótulo ***IND***.

Corresponde a las superficies mayoritariamente destinadas a la implantación de actividades productivas de tipo productivo o almacenaje. Se ubica en el Polígono Industrial de San Antón y el sector de Suelo Urbanizable Adyacente, en contacto con la carretera N-322.

Artículo 214. Condiciones de la edificabilidad

- Tipologías edificatorias

Edificación Aislada (EA), en las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA).

a. En grado 1º: Edificación aislada exenta (EAE)

b. En grado 2º: Edificación adosada. (EAA)

- Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s

La edificabilidad máxima será de 1 m²c/m²s.

- Fondo edificable

No se establecen.

- Altura máxima y número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 2 plantas (B+1), o planta baja más entreplanta, con una cota máxima de 15 m.

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Se podrá rebasar dicha altura máxima para las instalaciones y servicios mecánicos para el normal funcionamiento de la edificación.

Se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de las edificaciones existentes, las ordenaciones aprobadas o los convenios suscritos con anterioridad, cuando tengan condiciones diferentes respecto a la altura máxima permitida por esta norma particular.

- Parcela mínima

    a. En grado 1º: Se establece una parcela mínima de 1.000 m2.

    b. En grado 2º: Se establece una parcela mínima de 400 m2 y máxima de 999 m2.

Se permite la segregación y agrupación de parcelas siempre que se respete la limitación anterior y siempre que se cumplan todas las prescripciones siguientes:

- Retranqueos

    a. En grado 1º, se establecen los siguientes retranqueos:

        i. A viales: Según definición gráfica establecida en el plano de ordenación OD.02.- Alineaciones y rasantes.

        ii. Lateral: 3,50 m.

        iii. Al fondo: 3,50 m.

b. En grado 2º, se establecen los siguientes retranqueos:

    i. A viales: Según definición gráfica establecida en el plano de ordenación OD.02.- Alineaciones y rasantes.

    ii. Al fondo: 3,50 m.

- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Ocupación máxima: La resultante de la aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios establecidos en el punto anterior.

- Alineaciones y rasantes

Serán las recogidas en los planos de calificación del presente POM.

- Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza (1) de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie construida computable sobre rasante, siempre en el interior de la parcela. En el

cálculo de la dotación de plazas de aparcamiento, podrá descontarse la superficie de los recintos destinados a almacenaje, carga y descarga, instalaciones al servicio del edificio, aseos y vestuarios.

En todos los Tipos del uso industrial, los vehículos de transporte o uso propios de la actividad, y los que efectúen los suministros, deberán resolver el aparcamiento dentro de la parcela.

Los usos que superen los mil (1.000) metros cuadrados edificables dispondrán de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, del tamaño suficiente para estacionar el mayor camión propio de la actividad con unas bandas libres de un metro, que constituirá la unidad de carga y descarga.

Artículo 215. Condiciones de uso

- Uso mayoritario

Se considera como uso mayoritario el INDUSTRIAL (I), en todas sus categorías.

- Usos compatibles o complementarios

Se permite el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías, el uso DOTACIONAL de COMUNICACIONES (DC) en la subcategoría APARCAMIENTO (AP), y el uso DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS (DE) en todas sus subcategorías, a excepción de la de usos de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), que se permite parcialmente, permitiendo todos los usos excepto el de cementerio.

- Usos alternativos

Se permite el uso TERCIARIO (T) en la categoría de OFICINAS, el uso DOTACIONAL de COMUNICACIONES (DC) en la subcategoría APARCAMIENTO (AP)

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 216. Condiciones estéticas y compositivas

Se deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1. Toda edificación que se amplíe, reforme o construya, habrá de respetar el ambiente estético de su emplazamiento, para lo que su composición no deberá desentonar del conjunto en el que vaya a estar situado.

2. A todos los efectos, se conceptuarán como fachada todos los paramentos que den frente a cualquier vía pública o que resulten visibles desde la vía pública. En particular, deberán tenerse en cuenta los paramentos medianeros originados cuando en los edificios contiguos existan diferencias en sus respectivas alturas.

3. Las fachadas de las edificaciones tendrán en cuenta a nivel compositivo y de acabado las características del entorno rural inmediato. Deberán estar acabadas en tonos claros de la gama de los

colores tierra o grises. Igualmente, las carpinterías o elementos ornamentales de fachada tendrán un acabado integrado con las características del resto de los elementos de fachada, conformando una imagen unitaria no disonante con el paisaje del entorno.

4. El cerramiento perimetral de la parcela, además de cumplir con las condiciones generales de la edificación establecidas en las Normas Subsidiarias de Letur, incorporará, en la medida que lo permita la adecuada funcionalidad de la parcela, elementos vegetales vinculados al cerramiento que oculten de la vista desde el viario público aquellos espacios de almacenamiento y trabajo no ejecutados en el interior de la edificación.

Ajardinamiento: Las superficies no pavimentadas y libres de edificación o uso para el funcionamiento de las instalaciones se tratarán como espacios ajardinados.

Adiccionament, se estará a lo dispuesto en el título referente a la Regulación de las Edificaciones, en la presente normativa.

Sección 5ª. Ordenanza DC: Dotacional de Comunicaciones

Artículo 217. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo reflejadas en los planos de ordenación como zonas de Comunicaciones**,** bajo el rótulo ***DC***. Si pertenece a la Red Local de Comunicaciones, el rótulo completo será ***SL-DC***, si forma parte de la Red General de Comunicaciones, el rótulo será ***SG-DC***, y cuando lo sea de la Red Supramunicipal de Comunicaciones, el rótulo será ***SS-DC***.

Corresponde a espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico rodado o peatonal.

Corresponde a espacios destinados al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Artículo 218. Condiciones de la edificabilidad

- Tipologías edificatorias

Ninguna.

- Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s

No aplica.

- Fondo edificable

No aplica.

- Altura máxima y número máximo de plantas

No aplica.

- Parcela mínima

No aplica.

- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

No aplica.

- Alineaciones y rasantes

Serán las recogidas en los planos de calificación del presente POM.

- Retranqueos

Ninguno.

- Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas

No aplica.

Artículo 219. Condiciones de uso

- Uso mayoritario

Se considera como uso mayoritario el DOTACIONAL (D), en la categoría de COMUNICACIONES (DC).

- Usos compatibles o complementarios

Ninguno.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 220. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo dispuesto en el título referente a la Regulación de las Edificaciones, en la presente normativa.

Sección 6ª. Ordenanza DV: Dotacional de Zonas Verdes

Artículo 221. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo reflejadas en los planos de ordenación como Zonas Verdes**,** bajo el rótulo ***DV***. Todas las superficies pertenecen a la Red Local, por lo que el rótulo completo será ***SL-DV***.

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, así como protección de red viaria.

Artículo 222. Condiciones de la edificabilidad

- Tipologías edificatorias

Las posibles edificaciones responderán al tipo de Edificación Aislada (EA), admitiéndose solamente edificios adecuados al uso específico de zonas verdes, tales como quiscos, templetes, aseos públicos, instalaciones de servicios urbanos, almacenes de utensilios de limpieza de parques, invernaderos o edificaciones análogas.

- Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s

La edificabilidad máxima será de 0,02 m²c/m²s, con un máximo de 100 m² construidos.

- Fondo edificable

No se establece.

- Altura máxima y número máximo de plantas

La necesaria para el uso a que se destine la edificación.

- Parcela mínima

No se establece.

- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Se establece una ocupación sobre rasante del 5% de la superficie neta de la parcela.

- Alineaciones y rasantes

Serán las recogidas en los planos de calificación del presente POM.

- Retranqueos

No se establecen.

- Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas

No se permiten.

Artículo 223. Condiciones de uso

- Uso mayoritario

Se considera como uso mayoritario el DOTACIONAL (D), en la categoría de ZONAS VERDES (DV).

- Usos compatibles

Se permite el uso DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS (DE) en la subcategoría Cultural-Deportivo, exclusivamente en zonas abiertas de uso público, así como la de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), en lo estrictamente imprescindible para la adecuada prestación del servicio de que se trate.

- Usos complementarios

Ninguno.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 224. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo dispuesto en el título referente a la Regulación de las Edificaciones, en la presente normativa.

Sección 7ª. Ordenanza DE: Dotacional de Equipamientos

Artículo 225. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las zonas de suelo reflejadas en los planos de ordenación como zonas de Equipamiento**,** bajo el rótulo ***DE***. Si pertenece a la Red Local de Equipamientos, el rótulo completo será ***SL-DE***, si forma parte de la Red General de Equipamientos, el rótulo será ***SG-DE***, y cuando lo sea de la Red Supramunicipal de Equipamientos, el rótulo será ***SS-DE***.

Corresponde a superficies destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 226. Condiciones de la edificabilidad

- Tipologías edificatorias

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Exenta (EAE), y en tipología de MANZANA CERRADA

- Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s

La edificabilidad máxima será de 1,0 m²c/m²s.

- Fondo edificable

No se establece.

- Altura máxima y número máximo de plantas

La necesaria para el uso a que se destine la edificación.

- Parcela mínima

No se establece.

- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

No se establece.

- Alineaciones y rasantes

Serán las recogidas en los planos de calificación del presente POM.

- Retranqueos

No se establecen.

- Plazas de aparcamiento privadas en el interior de las parcelas

Se dispondrá, como mínimo, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados, o fracción, de superficie construida computable sobre rasante, siempre en el interior de la parcela, que serán incrementadas, si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los usos dotacionales en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinte (20) personas de capacidad.
b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cama.
c) En los mercados y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construidos computables sobre rasante.

Excepcionalmente, en usos dotacionales públicos, podrá justificarse una menor dotación de plazas de aparcamiento en función del uso específico a que se destine la edificación o bien por cubrirse las necesidades de plazas en otras parcelas o edificios del entorno.

Los equipamientos educativos que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público, capaz para la espera, y subida y bajada de pasajeros, de un (1) autobús por cada doscientas (200) plazas escolares o fracción superior a 100.

En dotaciones deportivas podrá descontarse, para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento, la superficie de los recintos destinados a almacenes, aseos y vestuarios.

Artículo 227. Condiciones de uso

- Uso mayoritario

Se considera como uso mayoritario el DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS (DE), en todas las subcategorías.

- Usos compatibles

Se permite el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías.

- Usos complementarios

Ninguno.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 228. Condiciones estéticas y compositivas

Se estará a lo dispuesto en el título referente a la Regulación de las Edificaciones, en la presente normativa.

Capítulo 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE)

Artículo 229. Áreas de Reparto

1. El POM debe definir una serie de áreas de reparto (AR), conforme al art.32 del RP, comprendiendo una o varias unidades de actuación (UA) de suelo urbano no consolidado (SUNC), incluso con la superficie de sistemas generales (SG) adscritos a los mismos.

De cara a facilitar la gestión de los ámbitos delimitados, se ha definido un Área de Reparto independiente para cada ámbito, y no se han adscrito Sistemas Generales a los mismos. La justificación del Aprovechamiento Tipo de cada sector, así como la diferencia en el porcentaje de cesión del aprovechamiento se desarrolla en la Memoria Justificativa.

2. A continuación se incluye una tabla resumen

Código	Uso	AT	AM	Dif	Cesión
SUNC-HR-1	Residencial	0,59	0,5724	3,07%	9,92%
SUNC-HR-2	Residencial	0,59	0,5724	3,07%	9,92%
SUNC-HR-3	Residencial	0,60	0,5724	4,82%	10,00%
SUNC-CSS-1	Residencial	0,52	0,5724	-9,15%	9,33%
SUNC-SA-1	Residencial	0,52	0,5724	-9,15%	9,33%
SUNC-AB-1	Residencial	0,60	0,5724	4,82%	10,00%
SUNC-LC1	Residencial	0,58	0,5724	1,33%	9,83%
SUNC-LC2	Residencial	0,60	0,5724	4,82%	10,00%
SUNC-LC3	Residencial	0,60	0,5724	4,82%	10,00%
SUNC-FS1	Residencial	0,59	0,5724	3,07%	9,92%

Artículo 230. Determinaciones particulares para los Sectores

Las que se establecen en la ficha de condiciones particulares de cada Ámbito

Artículo 231. Normas particulares para cada Ámbito de Actuación (SUNC) de Suelo Urbano No Consolidado

Las que se establecen en la ficha de condiciones particulares de cada Ámbito

Título VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (OE)

Artículo 232. Definición

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 67 y 68 para este tipo de suelo. En virtud del art. 92.4 del TRLOTAU, queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, desde el momento de la delimitación de la unidad de actuación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.

Artículo 233. Suelo Urbanizable

1. Los Sectores del Suelo Urbanizable (SUB) se ordenan detalladamente desde el POM. Para la modificación de dicha ordenación, se deberá tramitar los correspondientes mediante Planes Parciales. Cada Sector cuenta con una ficha individualizada, que forma parte de la Normativa del POM

2. Todos los Sectores de suelo Urbanizable, deberán constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, con los fines y especificaciones previstas en la legislación vigente.

3. Los sectores se ejecutarán en los términos que se fijan en las Fichas de Ordenación y Gestión y cumplirán las condiciones específicas de ordenación que señala dicha Ficha. Además, deberá realizar todas las conexiones exteriores y obtener con carácter previo las autorizaciones correspondientes reflejadas asimismo en la Ficha.

Las determinaciones señaladas en cada ficha para los diferentes Sectores, tendrán carácter vinculante en todos los aspectos relativos a las determinaciones estructurantes del ámbito y a las determinaciones consideradas sustantivas por el Plan General, que son:

– El uso global.

– El coeficiente de edificabilidad máxima. Será un valor máximo, pudiendo el Plan Parcial fijar un valor inferior.

– El aprovechamiento unitario del Sector. Será un valor máximo, pudiendo el Plan Parcial fijar un valor inferior.

– El porcentaje de viviendas con algún régimen de protección.

– La superficie de Dotaciones Públicas Generales y Supramunicipales asignada a cada Sector.

Por el contrario, tendrán carácter orientativo aquellas determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, ente las que se señalan:

– Los coeficientes de ponderación entre los distintos usos y tipologías admisibles.

– El número máximo de viviendas y densidad bruta de los Sectores residenciales.

– Los usos compatibles dentro de las tolerancias de las normas particulares de las zonas.

– La forma, ubicación y definición exacta de las Dotaciones Públicas Generales y Supramunicipales.

– El resto de determinaciones no establecidas como estructurantes en el punto anterior o en el TRLOTAU

Los Planes Parciales deberán, en todo caso, justificar la variación de aquellas determinaciones que tengan el alcance de orientativo con respecto a los valores fijados por el presente POM

Las determinaciones sobre edificabilidad y, en caso de fijarse, densidad o número de viviendas, tendrán siempre la condición de valores máximos permitidos. Los relativos a las reservas de Dotaciones Públicas y porcentaje de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, tendrán la consideración de cifras mínimas.

Capítulo 2. NORMAS PARTICULARES PARA CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE (OD)

Artículo 234. Área de Reparto (AR)

1. El POM debe definir una serie de áreas de reparto (AR) conforme a lo previsto en el art. 31 del RP, que comprendan uno o varios sectores (S) completos de suelo urbanizable (SUB), así como la superficie de sistemas generales (SG) adscritos a los mismos.

De cara a facilitar la gestión de los ámbitos delimitados, se ha definido un Área de Reparto independiente para cada ámbito, y no se han adscrito Sistemas Generales a los mismos. La justificación del Aprovechamiento Tipo de cada sector, así como la diferencia en el porcentaje de cesión del aprovechamiento se desarrolla en la Memoria Justificativa.

A continuación, se incluye una tabla resumen

Código	Uso	AT	AM	Dif	Cesión
SUB-R-1	Residencial	0,73	0,73	0,00%	10,00%
SUB-M-1	Mixto	0,45	0,45	0,00%	10,00%

Artículo 235. Determinaciones particulares para los Sectores

Las que se establecen en la ficha de condiciones particulares de cada Ámbito

Capítulo 3. PLANEAMIENTO INCORPORADO (OE)

Artículo 236. Ámbitos y sectores con situaciones jurídicas particulares

Se ha incorporado la ordenación del PERIM del Polígono Instruiría de San Antón

Título VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DEFINICIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO RÚSTICO (OE)

Artículo 237. Ámbito general de aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los planos de clasificación como Suelo Rústico (SR).

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el POM las protecciones específicas derivadas de las distintas legislaciones sectoriales y, por tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística, estableciendo protecciones generales en este suelo, así como particulares respecto a las reguladas en el capítulo de Normas Generales de Protección.

Artículo 238. Definición

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del "*Reglamento del Suelo Rústico (RSR),* en los municipios con Plan de Ordenación Municipal, como es el caso de Letur, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo 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 concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los 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 merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben el artículo 103.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y las disposiciones reglamentarias que lo desarrollan.

Además, conforme al apartado 2 del artículo 9 del RSR, el Planeamiento municipal no podrá, en ningún caso, reclasificar como suelo urbano y urbanizable, ni recalificar para usos incompatibles con el forestal, los terrenos del suelo rústico que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales -entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural- provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiendo por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

El Suelo Rústico se cuantifica en la Memoria, se refleja gráficamente en los planos de Clasificación y Calificación de Suelo y se regula de forma particular en el presente título de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 239. Categorías de Suelo Rústico

1. A los efectos de aplicación de su regulación diferenciada, en el Suelo Rústico, el POM establece las siguientes categorías, conforme al artículo 3 del "*Reglamento del Suelo Rústico"* (RSR):

    a) **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)**: incluye los terrenos del suelo rústico sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con la legislación sectorial, conforme a lo establecido en el artículo 4 del RSR.

    b) **Suelo Rústico de Núcleo Tradicional (SRNT):** En esta categoría de suelo rústico se incluyen los terrenos pertenecientes a los núcleos rurales tradicionales no irregulares, entendidos como aquellos asentamientos no urbanos de viviendas que presentan una idiosincrasia típica de este territorio y unas características tradicionales, conforme a lo dispuesto en la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA)

    c) **Suelo Rústico de Reserva (SRR):** incluye los terrenos del suelo rústico que no pueden adscribirse a ninguna categoría de especial protección, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6 del RSR.

2. La categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) se subdivide en:

    a) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de Entorno:** incluye terrenos susceptibles de protección por razón de sus valores naturales o culturales. Se divide en las siguientes subcategorías:

        a. **Ambiental (SRNUEP-A)**: incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección afectados por dominios públicos hidráulicos y las vías pecuarias que se presentan en el municipio. Esta subcategoría se subdivide en:

            i. "*Dominio Público Hidráulico (SRNUEP-AH)*". Se constituye como una categoría superpuesta, incorporando de manera complementaria a los diferentes ámbitos de ordenación del suelo rústico a los que afecta.

        b. **Natural (SRNUEP-N):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección que poseen valores naturales destacados. Esta subcategoría se subdivide en "*Áreas Protegidas (SRNUEP-NP)*", "*Hábitats (SNUEP-NH)*", "*Formaciones Boscosas (SRNUEP-NB)*", "*Montes de Utilidad Pública (SRNUEP-NM)*" y "*Red Natura (SRNUEP-NR)*".

        c. **Cultural (SRNUEP-C):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección que ostentan valores culturales susceptibles de ser protegidos, como los yacimientos arqueológicos. Se constituye como una categoría superpuesta, incorporando de manera complementaria a los diferentes ámbitos de ordenación del

suelo rústico a los que afecta determinaciones compatibles con la protección del patrimonio.

d. **Paisajística o de Entorno (SRNUEP-P):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección que ostentan valores paisajísticos susceptibles de ser protegidos.

b) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural:** incluye terrenos susceptibles de protección por razón de su potencialidad para aprovechamientos hidrológicos, agrícolas, ganaderos, forestales o extractivos. El presente POM divide esta categoría en las siguientes subcategorías:

a. **Actividades extractivas (SRNUEP-EE):** incluye los terrenos de suelo rústico no urbanizable de protección afectados por valores extractivos.

c) **Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos:** incluye terrenos susceptibles de protección por razón del tipo de infraestructura o equipamiento que sea necesario preservar. El presente POM divide esta categoría en las siguientes subcategorías:

a. **Carreteras (SRNUEP-IC):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección afectados por las carreteras que discurren por el municipio.

b. **Canales (SRNUEP-ICA):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección afectados por los canales que discurren por el municipio.

c. **Líneas eléctricas (SRNUEP-IE):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección afectados por las líneas eléctricas que discurren por el municipio.

d. **Servicios y Equipamientos (SRNUEP-IS):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección afectados por servicios y equipamientos.

e. **Cementerios (SRNUEP-ICE):** incluye los terrenos del suelo rústico no urbanizable de protección afectados por los cementerios existentes en el municipio.

3. Dentro de la categoría de Suelo Rústico de Reserva (SRR) se establecen las siguientes subcategorías.

a. SRR-1, Común

b. SRR-2, Uso Agricola

c. SRR-3, Uso Ganadero

4. A modo de resumen, se adjunta el siguiente cuadro con las categorías y subcategorías establecidas por el POM dentro del Suelo Rústico:

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO			
CATEGORÍAS		**SUBCATEGORÍAS**	
Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (**SRNUEP**)	Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de Entorno	Ambiental (**SRNUEP-A**)	Dominio Público Hidráulico (**SRNUEP-AH**)
		Natural (**SRNUEP-N**)	Áreas Protegidas (**SRNUEP-NP**)
			Hábitats (**SRNUEP-NH**)
			Formaciones Boscosas (**SRNUEP-NB**)
			Montes de Utilidad Pública (**SRNUEP-NM**)
			Red Natura 2000 (**SRNUEP-NR**)
		Cultural (**SRNUEP-C**)	
		Paisajística o de Entorno (**SRNUEP-P**)	
	Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural	Actividades extractivas (**SRNUEP-EE**)	
	Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	Carreteras (**SRNUEP-IC**)	
		Canales (**SRNUEP-ICA**)	
		Líneas Eléctricas (**SRNUEP-IE**)	
		Servicios y Equipamientos (**SRNUEP-IS**)	
		Cementerios (**SRNUEP-ICE**)	
Suelo Rústico de Núcleo Tradicional (**SRNT**)			
Suelo Rústico de Reserva (**SRR**)			Común (**SRR-1**)
			Agrícola (**SRR-2**)
			Ganadero (**SRR-3**)

Artículo 240. Normas concurrentes

Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las previstas se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyan en él.

Capítulo 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO RÚSTICO (OE)

Artículo 241. Régimen regulatorio

Se consideran usos, actividades, actos y construcciones asociadas que pueden realizarse en suelo rústico (SR) los establecidos en el artículo 11 del RSR, con todos los usos pormenorizados correspondientes, definidos en dicho artículo:

1. Usos adscritos al sector primario.

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

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

c. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

i. Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.
ii. Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

Dentro de los usos relacionados con el sector primario se encuentra el uso granja e instalaciones ganaderas, para el que se distinguen los siguientes tipos:

TIPO 1: EXPLOTACIÓN GANADERA DE AUTOCONSUMO: Aquella cuya producción no se comercializa y se utiliza para satisfacer las necesidades de la persona titular de la explotación. Estas explotaciones no superan las unidades de ganado establecidas en el Anexo III del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha. Se incluyen también en este tipo las explotaciones ganaderas de capacidad reducida de equino definidas conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha.

Para aquellas especies no incluidas en el Decreto 69/2018, se considerarán explotaciones de Tipo 1 aquella cuya capacidad no supere 1 UGM.

ESPECIE		UGM	Cabezas
PORCINO			*5 Ud/año*
AVÍCOLA			
De Carne	*- Broilers, patos, faisanes, palomas, perdices y codornices*		*50 Ud/año*
	- Pavos y ocas		*18 Ud/año*
De Puesta	*- Para todas las especies ya se con cría única o conjunta*	*0,1 UGM/año*	
OVINO/CAPRINO		*<0,60 UGM/año*	*4 ud. adultas/año* *12 ud. cebo/año*
CUNÍCOLAS		*≤ 0,1 UGM*	*5 hembras reproductoras*
EQUINO			*2 ud.*
OTRAS ESPECIES NO INCLUIDAS EN EL DECRETO 69/2018		*≤ 1 UGM*	

TIPO 2: EXPLOTACIÓN GANADERA EXTENSIVA: Aquella en la que los animales no están alojados dentro de instalaciones de forma permanente y se alimentan fundamentalmente de pasto, siempre que la carga ganadera sea igual o inferior a 2,4 UGM/Ha.

TIPO 3: EXPLOTACIÓN GANADERA INTENSIVA: Aquella en la que los animales están alojados y son alimentados de forma permanente dentro de las instalaciones, incluida la explotación al aire libre llamada sistema de camping en la especie porcina, y toda explotación cuya carga ganadera supere las 2,4 UGM/Ha.

TIPO 4: EXPLOTACIÓN GANADERA DE ALTA PRODUCTIVIDAD: Aquella en la que los animales están alojados y son alimentados de forma permanente dentro de las instalaciones, incluida la explotación al aire libre llamada sistema de camping en la especie porcina, y cuya carga ganadera esté sometida a evaluación de impacto ambiental (ya sea ordinaria o simplificada) según lo establecido en los Anexo I y II de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, a excepción del ganado porcino y bovino. Se incluyen en el nivel 4 las explotaciones de ganado porcino y bovino que, debido al grave impacto ambiental que genera la concentración de sus purines son incluidas en los grupos A, B o C del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, en el que se establece el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras (CAPCA-2010).

ESPECIE	UGM	Cabezas
PORCINO		
Cerdas		*≥ 75 ud.*
Otro porcino		*≥ 200 ud.*
BOVINO		
De leche		*≥ 50 ud.*
Otro bovino		*≥ 60 ud.*
AVÍCOLA		
Gallinas		*> 20.000 ud.*
Otras aves	*> 120 UGM*	
OVINO/CAPRINO		*> 2.000 ud.*
CUNÍCOLAS		*> 20.000 ud.*

iii. Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias, incluidas las que impliquen transformación de productos.
iv. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
v. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

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.

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 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.

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo no urbanizable. 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.

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

a. Industriales.

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

b. Terciarios.

i. Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
ii. Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.
iii. Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c. Dotacionales de titularidad privada.

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

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

5. Actividades asociadas a los anteriores usos.

a. División de fincas o la segregación de terrenos.

b. Los vallados y cerramientos de parcelas.

c. Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

En los siguientes apartados se definirán los usos permitidos y/o prohibidos para cada una de las distintas subcategorías de Suelo Rustico.

Adicionalmente, se estará a lo dispuesto en lo establecido en el artículo 11 del RSR, así como a las condiciones y requisitos establecidos en el capítulo II del Título IV del citado Reglamento y en la Orden de 4/2020, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP) sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico o en las normativas que los sustituyan.

En el caso de contradicción entre estos documentos se estará al régimen más restrictivo

Artículo 242. Condiciones de la edificación en suelo rústico

En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en Suelo Rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos actos, usos, construcciones e instalaciones de carácter accesorio que sean imprescindibles para el adecuado funcionamiento del uso o actividad autorizado de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en Suelo Rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales, si esta fuera procedente. El Ayuntamiento de Letur no vendrá obligado en ningún caso a prestar servicios en el Suelo Rústico. En particular, las obras, construcciones e instalaciones deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales y, antes de iniciar la actividad, de la correspondiente autorización de vertidos directos o indirectos otorgada por el órgano de cuenca.

Todos los usos, actividades y actos de aprovechamiento y uso del Suelo No Urbanizable deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes determinaciones (OE):

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Asimismo, todas las construcciones y edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Con carácter general, no tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio (8,50 m), medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- Retranqueo mínimo de 15 m a eje de camino o vías de acceso principales.
- Retranqueo mínimo 5 a linderos (RSR)
- Las edificaciones se realizarán con cubierta inclinada, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible la utilización de otras tipologías.

Para establecimientos turísticos rurales, se estará a lo establecido por la normativa sectorial de Castilla-La Mancha.

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se legitimen y autoricen en Suelo Rústico deberán cumplir los requisitos de superficie mínima de parcela y ocupación máxima establecidos en la Orden 4/2020, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP) sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Los requisitos de superficie mínima de la finca y superficie ocupada señalados en el párrafo anterior no serán de aplicación, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser razonada y motivada en la documentación técnica que acompañe a la solicitud de licencia y calificación urbanística, en su caso, debiendo quedar dicha motivación recogida en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea perceptiva de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Asimismo, excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación que la determinada para cada Norma, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

- Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
- Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
- Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

Artículo 243. Condiciones de parcelación en suelo rustico

Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, no pudiéndose autorizar actos de división, segregación o parcelación en las condiciones señaladas en el apartado 1 del artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico.

Se permitirán divisiones, segregaciones o parcelaciones no urbanísticas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y las condiciones establecidas en el apartado 2 del artículo 35 del Reglamento de Suelo Rústico. A estos efectos, para el municipio de Letur se considerará como unidad mínima de cultivo 2,50 hectáreas en secano y 0,25 hectáreas en regadío, conforme a lo dispuesto en la Orden de 27 de mayo de 1958, por la que se fija la superficie de las unidades mínimas de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas. Excepcionalmente se podrán autorizar parcelaciones con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo para parcelas con edificaciones existentes y licencia urbanística debidamente otorgada, siempre que la segregación cumpla con las condiciones de parcela mínima establecidas en la ITP y, en su caso, con la superficie mínima vinculada a la actividad.

Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 244. Condiciones de impacto paisajístico en Suelo Rústico

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos depósitos de vehículos y chatarras, etc., deberá realizarse de manera que minimice su impacto sobre el paisaje natural o edificado.

2. Para la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias se valorará especialmente su ubicación en lugares de gran incidencia visual, tales como la proximidad a las vías de comunicación, laderas, vecindad de monumentos, o edificios y construcciones de interés histórico-cultural, etc.

Capítulo 3. RÉGIMEN ESPECÍFICO PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO (OD)

En el Sección 8ª.Artículo 263 Resumen de condiciones de ordenación en el Suelo Rústico se establecen las condiciones de usos compatibles con el uso predominante. Sobre cada categoría de Suelo Rústico se tendrá en cuenta lo establecido en el SRR y la ITP y la normativa sectorial, además de lo recogido en el citado cuadro, prevaleciendo la determinación más restrictiva.

Sección 1ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural

Son usos permitidos en todas las categorías de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

a) Actos no connstructivos de explotaciones agrícolas existentes; uso agrícola y forestal, garantizando la no afección a hábitats de especial protección, y en el caso de nuevas repoblaciones, con especies autónomas.

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

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca:

- Almacenes de materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado, de tipo 1 y 2.

- Otras construcciones existentes relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

a) Viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, así como las vinculadas a establecimientos de turismo rural.

C- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

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 a las redes de transporte y distribución del sistema energético en todas sus modalidades.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

f) Todos los que no resulten expresamente prohibidos en virtud de legislación específica.

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

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

b) Usos terciarios:

- Usos hosteleros y hoteleros:

  o Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.

  o Establecimientos de turismo rural.

- Usos recreativos, garantizando la no afección a hábitats de especial protección

c) Usos Dotacionales de Equipamientos

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales, garantizando la no afección a hábitats de especial protección. Sera autorizable el cruce con ductos pero no la construcción de edificacones asociadas.

- Elementos pertenecientes a las redes de transporte y distribución del sistema energético en todas sus modalidades, garantizando la no afección a hábitats de especial protección.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

- Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades, garantizando la no afección a hábitats de especial protección.

• Son usos prohibidos:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

Se prohíben las nuevas tierras agrícolas.

Se prohíben las granjas y las instalaciones destinadas a la estabulación Tipo 3 y Tipo 4.

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Se prohíbe la vivienda familiar aislada, excepto aquellas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, así como las vinculadas a establecimientos de turismo rural.

C- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

Se prohíben Subestaciones eléctricas, Plantas o parques de generación de energía, generación de energía solar, o generación de energía eólica.

Se prohiben los elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

b) Usos terciarios

Se prohíben los establecimientos hoteleros y hosteleros.

c) Usos dotacionales de titularidad privada

Se prohíben Subestaciones eléctricas, Plantas o parques de generación de energía, generación de energía solar, o generación de energía eólica.

Se prohíben Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras, Estaciones aisladas de suministro de carburantes, u otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares

Artículo 245. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Áreas Protegidas (SRNUEP-NP)

1- Se incluyen en esta subcategoría los terrenos rústicos pertenecientes a la red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha. En Letur se localizan suelos incluidos en áreas protegidas que se encuentran actualmente en tramitación. Conforme al Acuerdo de 19/05/2009, del Consejo de Gobierno, se inicia el procedimiento para la declaración como microrreservas de la Sierra de las Torcas, de la Umbría de Los Molinos, del Quejigar de Casa Roja, de la Sierra del Búho, de la Sierra del Baladre y, como monumento natural, el Calar de Socovos, Íncol y Férez

Artículo 246. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Hábitats (SRNUEP-NH)

1- Se han incluido en esta subcategoría los terrenos rústicos que contienen hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial establecidos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, así como aquellas áreas con presencia de hábitats de especies amenazadas incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

2- En los suelos clasificados como SRNUEP-NH no se permitirán los usos que afecten a la preservación de los hábitats existentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, así como en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

3- En los suelos clasificados como SRNUEP-NH no se permitirán los usos que afecten a la preservación de los elementos geomorfológicos existentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, así como en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Artículo 247. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Formaciones Boscosas (SRNUEP-NB)

1- Se incluyen en esta subcategoría los terrenos rústicos que, sin estar incluidos en Áreas Protegidas, Montes de Utilidad Pública o espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, contienen formaciones boscosas naturales, conforme a lo establecido en el artículo 93 de la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

2- En los suelos clasificados como SRNUEP-NB solamente se permitirán aquellos usos que sean compatibles con la preservación de las formaciones boscosas existentes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha. No se permitirán actividades que produzcan deterioro relevante de la cubierta vegetal y ni la tala injustificada de ejemplares arbóreos, debiéndose prever como medida correctora la reforestación de una superficie equivalente al doble de la superficie ocupada por las construcciones autorizadas y por el resto de superficies impermeables urbanizadas. Asimismo, se implementarán medidas para evitar el riesgo de incendios forestales, en cumplimiento de la legislación vigente en la materia.

Artículo 248. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Montes de Utilidad Pública (SRNUEP-NM)

1- Se han incluido en esta subcategoría los terrenos rústicos que forman parte de los montes existentes en el municipio de Letur recogidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Castilla-La Mancha, conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

2- El régimen de usos y actividades permitidos y prohibidos en los terrenos clasificados como SRNUEP-NM será el regulado en la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.

Artículo 249. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Red Natura 2000 (SRNUEP-NR)

1- Se incluyen en esta subcategoría los suelos rústicos pertenecientes al espacio ZEC (Zonas Especiales de Conservación) y ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves) Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo (ES4210008 / ES0000388), que forma parte de la Red Natura 2000.

Artículo 250. Condiciones específicas para Hábitat de aves esteparias amenazadas

Además de los usos prohibidos para el SRNUEP-NH, se prohiben:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

Se prohíben las actividades cinegéticas, así como las instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se prohíben las repoblaciones forestales.

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

b) Usos terciarios

Se prohíben los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, así como los actos constructivos vinculados a usos recreativos.

c) Dotacionales de equipamientos

Para elementos del sistema hidráulico y de telecomunicaciones, será autorizable el cruce con ductos pero no las edificaciones asociadas. Solo se autorizarán líneas eléctricas soterradas.

Sección 2ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental

Artículo 251. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección del Dominio Público Hidráulico (SRNUEP-AH)

1. En esta subcategoría se recogen los terrenos rústicos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Además, se ha incluido en esta subcategoría una superficie delimitada por un radio de 100 metros en torno al punto de cabecera de cada cauce para la protección del nacimiento del río o arroyo.

Por último, se han incluido también en esta subcategoría los terrenos rústicos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Se han definido los perímetros de protección mediante un círculo de 100 metros de radio con centro en la captación, conforme al criterio establecido en el Anejo 4 “Zonas Protegidas” del Plan Hidrológico de la Demarcación del Segura 2015-2021.

2- Son usos permitidos:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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

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

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca:

- Almacenes de materias primas y aperos, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado, Tipo 1 y 2 y Tipo 3, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas.

- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, así como las vinculadas a establecimientos de turismo rural.

C- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

f) Todos los que no resulten expresamente prohibidos en virtud de legislación específica, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

-Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

b) Usos terciarios: con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

-Usos comerciales

-Usos hosteleros y hoteleros:

- o Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.
- o Establecimientos de turismo rural.

- Usos recreativos, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

c) Usos Dotacionales de Equipamientos, con autorización del organismo competente y según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución.

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

3. Son usos prohibidos

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

Se prohíbe la instalacion de granjas Tipo 4

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Se prohíben las viviendas familiares aisladas no vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, así como las vinculadas a establecimientos de turismo rural.

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

Se prohiben:

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

-Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

- Establecimientos hoteleros y hosteleros

4- En los terrenos clasificados como SRNUEP-AH cualquier uso que pretenda implantarse deberá ser autorizado expresamente por el organismo de cuenca correspondiente (Confederación Hidrográfica del Segura). Deberá estarse a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante RDL 1/2001, de 20 de julio, y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

a) En la zona de dominio público hidráulico los usos permitidos serán los señalados en el artículo 50 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y aquellos autorizados expresamente por el Organismo de Cuenca mediante concesión administrativa.

b) En la zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, los usos permitidos serán los recogidos en el artículo 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Asimismo, se podrá modificar justificadamente la zona de servidumbre conforme a lo regulado en el artículo 8 del citado Reglamento.

c) En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, los posibles usos quedan sometidos a lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 11 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, y se cumplirán las condiciones establecidas en los artículos 78 a 82 del citado Reglamento.

d) En las zonas de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público, definidas mediante un perímetro circular de 100 metros de radio con centro en la captación, los usos que se autoricen deberán incluir medidas para impedir la posible afección a la calidad de las aguas subterráneas y evitar eventuales contaminaciones en el suelo y/o el acuífero. Asimismo, se estará a lo establecido en el artículo 56.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 173 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

f) Los posibles usos del suelo permitidos dentro de las zonas inundables deberán respetar las limitaciones de usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quáter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sección 3ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural

Artículo 252. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural (SRNUEP-C)

1- En esta subcategoría se han incluido los terrenos rústicos en los que se ha constatado la presencia de bienes de interés cultural, de elementos del patrimonio arqueológico (yacimientos, áreas de protección arqueológica, áreas de prevención), de elementos del patrimonio etnográfico e industrial (molinos) y de elementos del patrimonio arquitectónico (iglesias, ermitas, arquitectura civil, etc.).

2- Son **usos permitidos:**

Previo informe del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, se podrán autorizar, de entre los usos siguientes:

A. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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

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

B. USO RESIDENCIAL FAMILIAR

a) Viviendas familiares aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

C. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluidos la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales, con autorización del organismo competente. Será autorizable el cruce con ductos pero no las edificaciones asociadas

- Líneas eléctricas, con autorización del organismo competente

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicacione, con autorización del organismo competente. Será autorizable el cruce con ductos pero no las edificaciones asociadas

- Todos los que no resulten expresamente prohibidos en virtud de legislación específica.

- Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos y similares vinculados a la investigación, conocimiento, puesta en valor o difusión del patrimonio cultural.

D. USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

b) Usos Terciarios.

-Usos recreativos sn construcción asociada

c) Usos Dotacionales de Equipamientos

-Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales, , con autorización del organismo competente. Será autorizable el cruce con ductos pero no las edificaciones asociadas

- Líneas eléctricas, on autorización del organismo competente

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicacione, on autorización del organismo competente. Será autorizable el cruce con ductos pero no las edificaciones asociadas

3. **Son usos prohibidos**:

A. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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:

-Almacenes de materias primas y aperos.

-Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado, Tipo 1, 2 , 3 y 4

-Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

-Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

-Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Se prohíben viviendas familiares aisladas no vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

C. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

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

c) Subestaciones eléctricas e instalaciones de generación pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

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

f) Todos los que resulten expresamente prohibidos en virtud de legislación específica.

D: USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

-Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.Unicamente Únicamente se permitirá el uso en las áreas con derechos mineros vigente en el momento de aprobación definitiva de esta norma

-Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

-Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente

b) Usos terciarios:

-Usos comerciales

-Usos hosteleros y hoteleros:

Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.

Establecimientos hoteleros y hosteleros

Establecimientos de turismo rural.

b) Usos dotacionales de equipamientos:

- Subestaciones eléctricas e instalaciones de generación pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades

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

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

-Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

-Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

En los terrenos clasificados como SRNUEP-C solamente se permitirán usos que resulten compatibles con lo dispuesto en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, garantizándose en todo caso la conservación de los bienes del patrimonio cultural existentes. En el caso de tratarse de bienes del patrimonio arqueológico, para la implantación de cualquier uso será necesaria la elaboración de un estudio arqueológico conforme a la legislación vigente en la materia, así como la preceptiva autorización de la administración competente en materia de Patrimonio Cultural.

Sección 4ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística

Artículo 253. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno (SRNUEP-P)

1- En esta subcategoría se han incluido terrenos rústicos situados en el entorno del Conjunto Histórico de Letur que merecen una especial protección por su valores estéticos y paisajísticos relacionados con las vistas desde los miradores del propio casco antiguo, con el objetivo de preservar el paisaje tradicional circundante y la imagen del Conjunto Histórico de Letur integrada en el mismo.

2-En los terrenos clasificados como Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística o de Entorno (SRNUEP-P) **podrán implantarse** los usos globales y pormenorizados siguientes, con las restricciones correspondientes a las distintas subcategorias:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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

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

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca:

i. Almacenes de materias primas y aperos.

ii.Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado, Tipo1 y 2.

Iii Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

iv. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

v. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

a) Viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y establecimientos de turismo rural.

C- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

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. Lineas eléctricas autorizables respetando las distancias establecidas por la normativa sectorial

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.

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

i. Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de árido, Restringido a las áreas con derechos mineros vigente en el momento de aprobación definitiva de esta norma

b) Usos terciarios:

i. Usos comerciales:

Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca, vinculados a la explotación agraria

iii. Uso recreativo:

Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos Dotacionales de Equipamientos

i. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

ii. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución. Lineas eléctricas autorizables respetando las distancias establecidas por la normativa sectorial

iii. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

2- Los usos permitidos en esta categoría mantendrán el valor estético, cultural o natural por el que se hayan protegido los terrenos con esta categoría.

3-**Usos prohibidos**

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

-.Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado, Tipo 3 y 4

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

- Viviendas familiares aisladas no vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y establecimientos de turismo rural.

C- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

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

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos industriales

-Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente

b) Usos terciarios

ii. Usos hosteleros y hoteleros:

Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.

Establecimientos hoteleros y hosteleros

Establecimientos de turismo rural.

c) Usos dotacionales de equipamiento de titularidad privada

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

4- Se preservará especialmente el sistema hídrico tradicional. Se permitirán balsas de riego con una superficie máxima de 15 x 5 m, integradas en el terreno y con acabados que no generen impacto en las vistas desde el núcleo.

Sección 5ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural

Artículo 254. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Actividades Extractivas (SRNUEP-EE)

1- Se ha incluido en esta subcategoría aquellos terrenos rústicos destinados a la extracción de áridos y canteras.

2- En los terrenos clasificados como SRNUEP-EE se permitirán aquellos usos de canteras y extracción de áridos contemplados en la legislación en materia de minas.

3- Se estará a lo dispuesto en el de estas Normas, debiendo realizarse, si la naturaleza y magnitud de la actividad lo aconsejase, un estudio de evaluación de sus efectos sobre el ambiente y el paisaje.

Sección 6ª. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de infraestructuras

Artículo 255. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Carreteras (SRNUEP-IC)

1- Se incluyen en esta subcategoría los terrenos rústicos considerados como dominio público de autovías nacionales (A-32), carreteras nacionales (N-322), carreteras autonómicas y autonómicas comarcales (CM-320 y CM-3133), y las carreteras de la red provincial (AB-602 y AB-5028) que atraviesan el municipio. Las travesías de estas carreteras y aquellos tramos que queden incluidos en desarrollos previstos por el POM se clasifican como Suelo Urbano.

2- En los terrenos clasificados como SRNUEP-IC se definen las las zonas de dominio público, servidumbre, afección/protección y línea límite de edificación,

3- Son usos permitidos:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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

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

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca:

- Almacenes de materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales.

C.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

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.

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

b) Usos terciarios:

- Usos comerciales

- Usos hosteleros y hoteleros:

    - o Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.
    - o Establecimientos hoteleros y hosteleros
    - o Establecimientos de turismo rural.

- Usos recreativos

c) Usos Dotacionales de Equipamientos

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

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

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

Los usos del suelo que se realicen en las zonas de protección de carreteras precisarán la autorización del órgano administrador. Adicionalmente, en consonancia con la legislación de aplicación, los usos edificatorios estarán prohibidos en la zona de dominio público, serán autorizables sobre construcciones existentes siempre que no supongan una ampliación de su volumen en los terrenos localizados dentro de la línea límite de edificación, y fuera de la línea límite de la edificación sí serán autorizables las nuevas edificaciones.

La definición de las zonas para cada tipo de via son las siguientes

1- Autopistas , autovías, vías rápidas y variantes (L 9/1990)
   Zona de dominio público: 8 m desde la arista exterior de la explanación
   Linea de servidumbre: 25 m desde la arista exterior de la explanación
   Linea de edificación: 50 m desde linea exterior de calzada
   Zona de protección: 100 m desde la arista exterior de la explanación en autovía, 30 m en variante

2- Red Básica 9/1990)
   Zona de dominio público: 3 m desde la arista exterior de la explanación
   Linea de servidumbre: 8 m desde la arista exterior de la explanación
   Linea de edificación: 25 m desde linea exterior de calzada
   Zona de protección: 30 m desde la arista exterior de la explanación

3- Red no básica (L 9/1990)
   Zona de dominio público: 3 m desde la arista exterior de la explanación
   Linea de servidumbre: 8 m desde la arista exterior de la explanación
   Linea de edificación: 18 m desde linea exterior de calzada
   Zona de protección: 30 m desde la arista exterior de la explanación

4- Autopistas, autovías, vías rápidas y variantes (L 37/2015)
Zona de dominio público: 8 m desde la arista exterior de la explanación
Linea de servidumbre: 25 m desde la arista exterior de la explanación
Linea de edificación: 50 m desde linea exterior de calzada, 100 en variante
Zona de protección: 100 m desde la arista exterior de la explanación

5- Carreteras (L 27/2015)
Zona de dominio público: 3 m desde la arista exterior de la explanación
Linea de servidumbre: 8 m desde la arista exterior de la explanación
Linea de edificación: 25 m desde linea exterior de calzada, 100 en variante
Zona de protección: 50 m desde la arista exterior de la explanación

Artículo 256. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Canales (SRNUEP-ICA)

1- Se incluyen en esta subcategoría los terrenos rústicos ocupados por el Canal del Taibilla, con el fin de proteger esta infraestructura hidráulica supramunicipal que conecta la toma de la presa del Taibilla con la ETAP de Letur y que continua hacia el sureste. El objetivo es la preservación de la funcionalidad de la canalización, que presenta importantes estructuras y elementos constructivos como acueductos, chimeneas de equilibrio o sifones. Para ello, se establece una banda de protección definida por dos líneas situadas a 5 metros de distancia desde el borde exterior de la infraestructura, que quedará clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Canales.)

2- Son usos permitidos todos los establecidos en el artículo 241 de esta norma, siempre y cuando resulten compatibles con la preservación de la red de acequias del municipio.

3- Son usos prohibidos aquellos que afecten a la correcta conservación y funcionamiento de la red de acequias.

Artículo 257. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Líneas Eléctricas (SRNUEP-IE)

1- Se incluyen en esta subcategoría los terrenos rústicos ocupados por las líneas eléctricas que atraviesan el municipio, incluyendo una banda de protección de 5 metros de anchura a cada lado.

2- En los terrenos clasificados como SRNUEP-IE, constituidos por una banda de protección de 5 metros de anchura a ambos lados de las líneas eléctricas, **quedan prohibidas** las plantaciones arbóreas y la construcción de edificios e instalaciones industriales, conforme a lo dispuesto en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-LAT 07 Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, así como en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Artículo 258. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Servicios y Equipamientos (SRNUEP-IS)

1- Se incluyen en esta subcategoría los terrenos rústicos ocupados por instalaciones de servicios públicos y equipamientos, tales como depósitos de regulación de abastecimiento de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR), etc. Asimismo, se han incluido otros equipamientos municipales existentes, ubicados en suelo rústico.

2- Son usos permitidos:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Viviendas familiares aisladas vinculadas a los usos, actividades y actos permitidos en este apartado.

C- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

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.

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

- Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

b) Usos terciarios, salvo en terrenos vinculados a infraestructuras e instalaciones de servicio público, pertenecientes a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, comunicaciones y similares:

- Usos comerciales

- Usos hosteleros y hoteleros:

  o Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.

  o Establecimientos hoteleros y hosteleros

  o Establecimientos de turismo rural.

- Usos recreativos

c) Usos Dotacionales de Equipamientos

- Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

- Redes de transporte y distribución pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades

- Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

En los terrenos clasificados como SRNUEP-IS se permitirán aquellos usos que garanticen la preservación de la funcionalidad de la infraestructura de servicio o del equipamiento de que se trate. Se permitirán por tanto las actuaciones de mantenimiento, ampliación y mejora de dichas infraestructuras. También podrán permitirse otros usos siempre y cuando no afecten al funcionamiento de la infraestructura. Los usos del suelo que se realicen en las zonas de protección de infraestructuras de servicios precisarán la autorización del órgano administrador competente en cada caso y en cumplimiento de las restricciones o determinaciones que establezca la legislación específica aplicable.

3- Son usos prohibidos:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca:

- Almacenes de materias primas y aperos.

- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

- Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Viviendas familiares aisladas no vinculadas a los usos, actividades y actos permitidos en este apartado.

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

- Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

- Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

b) Usos terciarios, en terrenos vinculados a infraestructuras e instalaciones de servicio público, pertenecientes a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, comunicaciones y similares:

- Usos comerciales

- Usos hosteleros y hoteleros:

    o Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.

    o Establecimientos hoteleros y hosteleros

    o Establecimientos de turismo rural.

- Usos recreativos

c) Usos Dotacionales de Equipamientos

- Subestaciones eléctricas e instalaciones de generación pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

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

- Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

- Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

Artículo 259. Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Cementerios (SRNUEP-ICE)

1- Se incluyen en esta subcategoría los terrenos rústicos situados dentro de una zona de protección de los cementerios de 50 metros de anchura en todo su perímetro, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005 de modificación del Decreto 72/1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria.

2- Los terrenos clasificados como SRNUEP-ICE, constituidos por una zona de protección de 50 metros de anchura en todo el perímetro de los cementerios, deberán quedar libres de toda clase de construcción excepto zonas ajardinadas y edificios destinadas a usos funerarios, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 175/2005 de 25 de octubre de 2005 de modificación del Decreto 72

Sección 7ª. Suelo Rústico de Reserva

Artículo 260. Condiciones comunes a todas las categorías de Suelo Rústico de Reserva (SRR)

1- En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva (SRR) podrán implantarse los usos globales y pormenorizados siguientes, con las restricciones correspondientes a las distintas subcategorias:

A- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

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

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

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca:

i. Almacenes de materias primas y aperos.

ii.Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

Iii Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

iv. Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

v. Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

B- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

a) Viviendas familiares aisladas.

C- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

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 no resulten expresamente prohibidos en virtud de legislación específica.

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

D- USOS INDUSTRIALES, TERCIARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

a) Usos Industriales:

i. Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

ii. Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

iii. Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente

b) Usos terciarios:

i. Usos comerciales:

Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

ii. Usos hosteleros y hoteleros:

Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares.

Establecimientos hoteleros y hosteleros

Establecimientos de turismo rural.

iii. Uso recreativo:

Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento constructivos o no constructivos.

c) Usos Dotacionales de Equipamientos

i. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

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

iii. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

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

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

vi Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

vii. Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

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

2- En el Suelo Rústico de Reserva podrán proponerse por cualquier interesado actuaciones urbanizadoras, siempre que se justifique el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 13 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Los interesados deberán formular consulta previa al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 36 del citado Reglamento.

3.- LICENCIA MUNICIPAL

Las actividades, usos, actos y construcciones que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva, tal y como especifica el Art. 39 del RSR, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de

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

4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SRR

Las obras que requieran calificación urbanística previa a la licencia municipal en el suelo rústico de reserva, serán las determinadas en el art. 37 del RSR.

- dotacionales de titularidad pública.

- relativas a usos industriales, terciarios, y dotacionales de titularidad privada.

- usos adscritos al sector primario que no impliquen transformación de productos, cuando rebasen la altura de 6 metros al alero.

En el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos y usos autorizables, con la única excepción de los siguientes:

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

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Podrá darse el caso de que la calificación urbanística se entienda implícita, tal y como determina el art. 37.3 y 37.4 del RSR, estos casos son:

- proyectos de obras y servicios de titularidad pública.

- algunos casos de proyectos de obras y servicios de titularidad privada como son:

- instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica.

- instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes, con ciertas condiciones, con frecuencia entre 10 Khz y 300 Ghz.

Artículo 261. Condiciones específicas del Suelo Rústico de Reserva, grado 2, uso Agrícola (SRR-2)

1- Se ha incluido en esta subcategoría aquellos terrenos rústicos destinados a cultivos de alto rendimiento económico como las huertas, frutales, almendros, etc., así como los suelos dotados de instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrícolas existentes con el fin de no comprometer su funcionalidad y rentabilidad

2- En los terrenos clasificados como SRR-2 solo se permitirán aquellos usos que no afecten al rendimiento de las explotaciones agrícolas. Se permitirá la implantación de infraestructuras agrícolas, ganaderas de Tipo 1 y 2, y de generación de energías renovables. Asimismo, serán autorizables las construcciones de vivienda unifamiliar siempre y cuando estén adscritas a la propia explotación agrícola y se ubiquen en el área menos productiva de la parcela. Las edificaciones con uso dotacional solamente podrán implantarse justificadamente

si se acredita el interés público y la necesidad de su localización en ese terreno. Serán autorizables las instalaciones de producción de energías renovables, siempre que se acredite su mínimo impacto ambienta por el procedimiento sectorial correspondiente.

3- Se preservará especialmente el sistema hídrico tradicional. Se permitirán edificacioines vinculadoas al uso agrícola excepto a una distancia de 5 m respecto de canales acequias y otros elementos del sistema hídrico

4- Quedan expresamente **prohibidas** las granjas e instalaciones destinadas a estabulación y cría de ganado de tipo 3 y tipo 4, las actividades extractivas y/o mineras, las actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico, los 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 y los establecimientos hoteleros y hosteleros

Artículo 262. Condiciones específicas del Suelo Rústico de Reserva, grado 3, uso Ganadero (SRR-3)

1- Se ha incluido en esta subcategoría aquellos terrenos rústicos destinados a actividades ganaderas como las explotaciones ganaderas, etc., con el fin de no comprometer su funcionalidad y rentabilidad. En esta subcategoría se incluyen los terrenos rústicos que constituyen el Polígono Agro-Ganadero existente al suroeste de la localidad de Letur, con el objetivo de posibilitar su regulación urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (Ley SUMA), el cual añade una Disposición adicional octava al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para la regularización de los polígonos ganaderos existentes. Se está en todo caso a las condiciones especiales reguladas en el Plan especial para dicho Polígono Agro-Ganadero

2- En los terrenos clasificados como SRR-3 solo se permitirán aquellos usos que no afecten al rendimiento de las explotaciones ganaderas.

En el caso de nuevas construcciones o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación, el proyecto incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones, y vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y deshechos.

3- Se permitirá la implantación de infraestructuras agrícolas. Asimismo, serán autorizables las construcciones de vivienda unifamiliar siempre y cuando estén adscritas a la propia explotación agropecuaria y se ubiquen en el área menos productiva de la parcela, y se minimizará el impacto paisajístico de las mismas con la utilización de materiales tradicionales.

4- Las edificaciones con uso dotacional solamente podrán implantarse justificadamente si se acredita el interés público y la necesidad de su localización en ese terreno.

Sección 8ª. Resumen de condiciones de ordenación en Suelo Rustico

Artículo 263. Resumen de condiciones de ordenación en el Suelo Rústico

USOS		SRR			SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)								
					SRNUEP- Natural		SRNUEP-Ambiental	SRNUEP-Cultural	SRNUEP-Paisajística	SRNUP- Suelos de protección de infraestructuras		
		SRR-1	SRR-2	SRR-3	Resto de categorias	Hábitat de aves esteparias amenazadas	AH			IC, ICA	IS	ICE, IE,
A. USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO	**Actos no constructivos**											
	Agrícola existente	P	P	C(13)	P	P	P	P	P	C(4)	P	P
	Nuevas tierras agrícolas	P	P	C(13)	PH	PH	P	P	P	C(4)	P	P
	Ganadería	P	P	P	C(1)	P	P	P	P	C(4)	P	P
	Forestal	P	P	P	C(1)(2)	C(3)	P	P	P	C(4)	P	C(5)
	Cinegética	P	C(12)	P	P	PH	P	P	P	C(4)	P	P
	Instalaciones desmontables	P	P	P	C(1)	P	P	P	P	C(4)	PH	PH
	Edificaciones adscritas al sector primario											
	Almacenes de materias primas y aperos	P	C(12)	C(13)	C(1)	P	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado											
	Tipo 1: Autoconsumo (hasta 1 UGM)	P	C(12)	C(13)	C(1)	C(1)	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Tipo 2: Extensiva (hasta 2,4 UGM)	P	C(12)	C(13)	C(1)	C(1)	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Tipo 3: Intensiva	P	PH	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	PH	C(4)(7)	PH	PH
	Tipo 4: Alta productividad	P	PH	C(13)	PH	PH	PH	PH	PH	C(4)(7)	PH	PH
	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, etc.	P	C(12)	C(13)	C(14)	C(14)	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola	P	C(12)	C(13)	C(1)	P	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética	P	C(12)	C(13)	C(1)	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
B. USO RESIDENCIAL FAMILIAR	**Vivienda familiar aislada**	P	C (12)(15)	C(13)	C(15)	C(15)	C(15)	C(15)	C(15)	C(4)(7)	C(17)	PH
C. USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA	**Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes**	P	C(12)	C(13)	C(1)	P	C(4)(6)	PH	P	C(4)	P	C(4)(5)
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico	P	C(12)	C(13)	C(1)(8)	C(8)	C(4)(6)	C(4)(8)	P	C(4)(7)	P	C(4)(5)(8)
	Elementos pertenecientes el sistema energético											
	Líneas eléctricas	P	C(12)	C(13)	C(1)(5)	C(9)	C(4)(6)	C(4)	C(5)	C(4)(7)	P	C(4)(5)
	Subestaciones eléctricas	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	P	PH
	Plantas o parques de generación de energía											
	Generación de energía solar	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	P	PH
	Generación de energía eólica	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	P	PH
	Otros	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	P	PH
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	P	C(12)	C(13)	C(1)(8)	C(8)	C(4)(6)	C(4)(8)	P	C(4)(7)	P	C(4)(5)(8)
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	P	PH
	Todos los que no resulten expresamente prohibidos en virtud de legislación específica.	P	C(12)	C(13)	P	P	C(4)(6)	C(4)(7)	P	C(4)(7)	P	PH

USOS		SRR			SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SRNUEP)								
					SRNUEP- Natural		SRNUEP- Ambiental	SRNUEP- Cultural	SRNUEP- Paisajística	SRNUP- Suelos de protección de infraestructuras		
		SRR-1	SRR-2	SRR-3	Resto de categorias	Hábitat de aves esteparias amenazadas	AH			IC, ICA	IS	ICE, IE,
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	P	C(12)	C(13)	P	P	C(4)(6)	C (16)	PH	C(4)(7)	P	PH
D.A USOS INDUSTRIALES	Actividades extractivas y mineras	P	PH	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	C(10)	C(4)(7)	PH	PH
	Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico	P	PH	C(13)	PH	PH	PH	PH	PH	C(4)(7)	PH	PH
	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	P	PH	C(13)	PH	PH	PH	PH	PH	C(4)(7)	P	PH
D.B USOS TERCIARIOS	Usos comerciales	P	C(12) (15)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)(11)	PH	C(11)	C(4)(7)	C(18)	PH
	Usos hosteleros y hoteleros											
	Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares	P	C(12)	C(13)	P	PH	C(4)(6)	PH	PH	C(4)(7)	C(18)	PH
	Establecimientos hoteleros y hosteleros	P	PH	C(13)	PH	PH	PH	PH	PH	C(4)(7)	C(18)	PH
	Establecimientos de turismo rural	P	C(12)	C(13)	P	P	C(4)(6)	PH	PH	C(4)(7)	C(18)	PH
	Usos recreativos											
	Constructivos	P	C(12)	C(13)	C(1)	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	C(18)	PH
	No constructivos	P	C(12)	C(13)	C(1)	C(1)	C(4)	C(4)	P	C(4)	C(18)	C(4)
D.C USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTO	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico	P	C(12)	C(13)	C(1)(8)	C(8)	C(4)(6)	C(4)(8)	P	C(4)(7)	C(4)(5)(8)	C(4)(5)(8)
	Elementos pertenecientes al sistema energético											
	Líneas eléctricas	P	C(12)	C(13)	C(1)(5)	C(9)	C(4)(6)	C(4)	C(5)	C(4)(7)	C(4)(5)	C(4)(5)
	Subestaciones eléctricas	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Plantas o parques de generación de energía	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	P	C(12)	C(13)	C(1)(8)	C(8)	C(4)(6)	C(4)(8)	P	C(4)(7)	C(4)(5)(8)	C(4)(5)(8)
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	P	C(4)(7)	PH	PH
	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades	P	C(12)	C(13)	C(1)	C(1)	C(4)(6)	PH	P	C(4)	C(4)(5)	C(4)(5)
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	PH	C(4)(7)	PH	PH
	Estaciones aisladas de suministro de carburantes	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	PH	C(4)(7)	PH	PH
	Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares	P	C(12)	C(13)	PH	PH	C(4)(6)	PH	PH	C(4)(7)	PH	PH

P-Permitido, dentro de las condiciones establecidas en el RSR y la ITP; **PH**: Prohibido; **C**: Según condiciones específicas.

(1): Garantizando la no afección a hábitats de especial protección
(2): En caso de realizar repoblaciones, sólo podrán efectuarse con especies autóctonas
(3): No están permitidas las repoblaciones forestales
(4): Con autorización del organismo competente
(5): Autorizables respetando las distancias establecidas por la normativa sectorial
(6): Según las condiciones a la edificación establecidas en la lesgislación vigente en materia de aguas
(7): Los usos edificatorios estarán prohibidos en la zona de dominio público. Serán autorizables sobre construcciones existentes siempre que no supongan una ampliación de su volumen en los terrenos localizados en la zona de servidumbre.
(8): Será autorizables el cruce con ductos pero no las edificaciones asociadas
(9):Sólo serán autorizables líneas eléctricas soterradas

(10): Restringido a las áreas con derechos mineros vigente en el momento de aprobación definitiva de esta norma

(11): Vinculado a explotación agraria

(12): Siempre que no afecten al rendimiento de las explotaciones agrícolas.

(13):Según condiciones especificas del Plan Especial del Poligono Agroganadero

(14): Solo en construcciones existentes.

(15): Vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y establecimientos de turismo rural.

(16): Vinculados a la investigación, puesta en valor y conocimiento del patrimonio cultural

(17): Vinculada a los usos, actividades y actos permitidos en esta categoria de suelo.

(18): Salvo en terrenos vinculados a infraestructuras e instalaciones de servicio público pertenecientes a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, comunicaciones y similares.

Sobre cada uso se tendrá en cuenta lo establecido en el SRR y la ITP y la normativa sectorial, además de lo recogido en el presente cuadro, prevaleciendo la determinación más restrictiva.

Los actos y usos regulados requerirán de calificación urbanística según lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico.

Capítulo 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES

Artículo 264. Suelo Rústico de Núcleos Tradicionales Rurales (SRNT)

1- Se define como Núcleo Rural Tradicional, siguiendo lo dispuesto en el artículo 1, apartados 2, de la Ley SUMA, 1/2021, de 12 de febrero, que modifica la Disposición preliminar del TRLOTAU, al "Conjunto de edificaciones no irregulares mayoritariamente de uso residencial, tales como aldeas, poblados, caseríos, etc., localizado en suelo rústico, que pudiendo ser considerado núcleo de población no puedan ser clasificados como suelo urbano o urbanizable por el planeamiento municipal por carecer de las condiciones propias de estas clases de suelo".

2- Los núcleos tradicionales rurales incluidos en esta categoría son los siguientes: Almazarán, El Collado, Casas de Blas Cano, Casa Grande, Pasaconsol, La Umbría, El Tobar, El Tobarico, Casas de Pedro Tomás, Los Charcones, El Pocico, Casa Blanca, Casa Nueva, Casa de la Guardia, Pinares de Navarro, Las Corralizas y Sorbas. Su delimitación se define en los planos de Ordenación Estructural (OE) dentro del Suelo Rústico

Artículo 265. Categorías de Núcleo Rural Tradicional

Por la propia heterogeneidad y flexibilidad en la definición de Núcleo Rural Tradicional, y a la peculiar morfología urbana de los los mismo, se establecen una tipología de Núcleos Rurales Tradicionales

Se establecen 2 tiposs, en función de la intensidad del volumen edificable y de la disposición de la edificación:

- Tipo 1: Núcleos Rurales Tradicionales de estructura lineal, que se desarrollan a lo largo de un vail principal al que las construcciones dan. Se corresponde con los núcleos de El Collado (en parte), Casas de Blas Cano, Casa Grande (en parte), Pasaconsol, La Umbría, Casas de Pedro Tomás, Los Charcones, El Pocico, Casa Blanca, Casa Nueva, Casa de la Guardia, Pinares de Navarro y Las Corralizas

- Tipo 2: Núcleos Rurales Tradicionales de estructura agrupada de cosntrucciones adosadass con aptios interiores. Se corresponde con los núcleos de Almazarán, El Collado (en parte), Casa Grande (en parte), El Tobar, El Tobarico, y Sorbas

Artículo 266. Ordenación

La ordenación define un "área de movimiento" de las posibles futuras edificaciones en funciñon de cada uno de los tipos

- Tipologías edificatorias

Edificación entre medianeras, Edificación Aislada (EA), en las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA

- Fondo edificable

- Tipo 1: Se establececomo fondo edificable máximo el existente en las edificaciones actualmente construidas, que señala gráfica en los planos correspondientes para cada Núcleo. Para nuevas edificaciones, en caso de colindancia con dos edificaciones existentes, se tomará el mayor de las dos

- Tipo 2: Se permite construir dentro del recinto delimitado por los cerramientos existentes, dejando el resto de superficie grafiada como Área no edificable para la edificación de infraestrtucturas o edificaciones auxiliares, cona ocupación máxima del 25% de dicha Area no edificable

- Altura máxima y número máximo de plantas

El número máximo de plantas será de 2 plantas más bajo cubierta (B+1+BC), con una altura máxima al alero de cornisa de 7 m, permitiéndose alturas superiores para adosamiento a construcciones preexistente y para edificaciones de carácter agrñicola como silos

- Parcela

Se consideran parcelas vinculadas a las edificaciones del Núcleo Rural tradicional las definidas en los planos de Ordenacion Estructural (OE) y listadas en los anexos. Dichas parcelas podrán ser objeto de ningún acto adicional de parcelación o segregación, debiendo constar en la inscripción que se practique la vinculación de superficie total de la parcela a la construcción, expresando las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas tanto por la calificación como por la correspondiente licencia urbanística.

- Alineaciones

Serán las recogidas en los planos de Ordenacion Estructural para Núcleos Rurales Tradicionales del presente POM.

- Retranqueos

En el caso de no adosamiento a las edificaciones colindantes, se deberá dejar un retranqueo ínimo de 3 m a los linderos laterales

Artículo 267. Usos permitidos

Se autorizan los siguientes usos:

- Uso mayoritario

Se considera como uso mayoritario el RESIDENCIAL (R), en la categoría de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) o PLURIFAMILIAR (RP)

Se estará a lo definido en la nueva disposición adicional séptima del TRLOTAU, añadida por la Ley 1/2021. No podrán autorizarse nuevas viviendas en parcelas donde existan edificaciones con uso residencial. No

obstante, una edificación con uso residencial podrá englobar dos unidades de vivienda por parcela cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad. Se excluirán de este computo las Viviendas de Uso turísticas asociadas a las viviendas del uso mayoritario Residencial, a las que no superarán en número en ningún caso.

- Uso asociado

Se permite como uso asociado el TERCIARIO DE OFICINAS (TO), COMERCIAL (COM), Industrial en la categoría de taller, el TERCIARIO DE HOSTELERÏA, en la categoría de bar, cafetería o restaurante, y la VIVIENDA DE USO TURÏSTICO.

- Usos compatibles o complementarios

Se permite el uso RESIDENCIAL (R) en las categorías Comunitario (RC) y Protección Pública (P), el uso TERCIARIO (T) en todas sus categorías, el uso DOTACIONAL de COMUNICACIONES (DC) en la subcategoría aparcamiento (AP), y el uso DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS (DE) en todas sus subcategorías, a excepción de la de usos de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS), que se permite parcialmente, en ésta se permiten solamente aquellos usos vinculados a las infraestructuras básicas y de servicios.

- Usos prohibidos

Los restantes no citados.

Artículo 268. Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas aplicables serán las mismas que las definidas para el casco

Título VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN (OD)

Artículo 269. Finalidad

Este título fija para la totalidad del término municipal las condiciones generales de urbanización que han de cumplir los proyectos y las obras de urbanización.

Artículo 270. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización, corresponde a todas las obras que se realicen en los espacios públicos y aquellas que se realicen en Suelo No Urbanizable o constituyan elementos de sistemas generales de infraestructuras o de zonas verdes y espacios libres.

Artículo 271. Uso privativo del espacio exterior de uso y dominio públicos

Podrá ser autorizado el uso privativo de espacio exterior de uso y dominio públicos mediante la utilización de la fórmula administrativa oportuna con la finalidad de mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios cuando se cumpla:

1. Que se trate de edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor del presente POM que no hayan sido declaradas expresamente en situación de fuera de ordenación, y que hayan sido ejecutadas conforme a la legalidad vigente en su momento, o legalizadas posteriormente.

2. Que se acredite de forma fehaciente y suficiente a criterio de los servicios técnicos municipales la imposibilidad de implementar soluciones de accesibilidad alternativas sobre dominios privados con la utilización de medios no excepcionales.

3. Que la utilización privativa pretendida de la dotación urbanística permita la normal prestación del servicio público, el cumplimiento de cuanta normativa resultase de aplicación a la misma, y no suponga merma significativa de su funcionalidad, no admitiéndose en modo alguno sobre vías públicas cuando resultase un paso libre de menos de 8’00 metros.

4. Que se acredite que la ocupación del espacio público se limita a lo estrictamente necesario para alcanzar el objetivo de mejora de la accesibilidad.

Capítulo 2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (OD)

Sección 1ª. Red Viaria en Suelo Urbano (SUC y SUNC) o Urbanizable (SUB)

1. El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los planos, o bien en las de los futuros Planes Parciales o Estudios de Detalle. En el caso de que esta documentación no refleje el trazo de una vía, éste se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en esta Normativa.

2. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Asimismo, su diseño garantizará el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y de forma especial, la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

3. El diseño de la red viaria se efectuará con la separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario de distribución y mixto, y al vehículo en las vías arteriales y principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

4. Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales, se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad, ornato, complemento compositivo y estético a la red viaria.

5. Siempre se proyectarán con pendientes transversales del 2%, y se aceptará como pendiente longitudinal mínima el 1%, para favorecer la recogida de aguas pluviales en sumideros. La pendiente máxima respetará lo establecido en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

6. En Suelo Urbano Consolidado las vías públicas se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando las alineaciones que se fijan en los planos de Ordenación.

Artículo 272. Dimensiones

En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable, las características obligadas de diseño de serán:

– Si el uso global es residencial, la distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 8 metros.

– Si el uso global es industrial, la distancia mínima entre alineaciones de parcelas situadas a uno y otro lado de la vía, será de 16 metros.

– Las aceras tendrán una anchura libre mínima de 1’00 metros.

– El aparcamiento lateral, cuando se proyecte, tendrá un ancho mínimo de 2’20 metros.

– En aquellos casos en que se dé continuidad a un viario ya existente, se podrán adoptar soluciones de transición con la situación preexistente.

Artículo 273. Materiales y tratamiento de las obras

1. En la pavimentación de las vías públicas se tendrán en cuenta el tratamiento y las características conjuntamente de aceras, calzadas, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría; pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo–cemento (grava–cemento), pavimento de enlosado con piedras naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura de tránsito de vehículos con la adecuación estética en cada una de las zonas diferenciadas.

2. El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

3. Las tapas de registros se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano. Las tapas colocadas en calzada tendrán resistencia suficiente para aguantar el paso de vehículos pesados.

4. La solución constructiva deberá garantizar un desagüe adecuado a la red de saneamiento, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea.

5. Los materiales a utilizar pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

– Calidad de aspecto e integración ambiental.

– Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.

– Reducido coste de mantenimiento.

– Tener en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

6. La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, el carácter de la vía y el tránsito previsto.

7. El tránsito entre viarios con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalizará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave.

Sección 2ª. Red viaria en Suelo Rustico

Artículo 274. Caminos

En Suelo No Urbanizable de Protección, no se permite la ocupación de parcelas ni con cierres ni con ningún tipo de construcción en una franja de 3m al eje del camino ni la ocupación con construcciones permanentes en una distancia de 15 m al eje del camino.

Sección 3ª. Zonas verdes y espacios libres

Artículo 275. Diseño, materiales admisibles y otras condiciones

1. En las actuaciones sobre zonas verdes públicas se utilizarán principalmente especies autóctonas. También se permitirán otras especies que satisfagan los condicionantes impuestos por el diseño y que se encuentren adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de la zona.

Los servicios técnicos municipales podrán señalar, motivadamente, requerimientos de corrección a la selección de especies y mantenimiento de espacios libres públicos de los planes o proyectos.

2. Los árboles existentes en los espacios públicos deberán ser, en la medida de lo posible, protegidos y conservados. La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudieran dar lugar.

3. El ajardinamiento de los espacios libres públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios.

4. Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos, si bien en los taludes se podrá emplear hidrosiembra de especies herbáceas adecuadas al entorno.

5. Es todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, y una instalación de detectores de humedad en el suelo.

6. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando, en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

7. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución de los nuevos desarrollos para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente las zonas verdes. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a fin de asegurar su adecuada conservación.

Título IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Capítulo 1. LICENCIAS URBANÍSTICAS (OD)

Artículo 276. Actos sujetos a licencia

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos del art. 165.1 del TRLOTAU; así como cualesquiera actos en los que sea precisa la evaluación de impacto ambiental (identificados en los anexos I y II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental).

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 277. Normativa aplicable

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones del TRLOTAU y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Ordenación Municipal, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen. Así mismo, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 278. 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 279. Licencias de usos y actividades

En el art. 169 y siguientes del TRLOTAU se especifica lo relacionado con los usos y actividades sujetos a obtención de licencia, así como procedimientos, plazos y trámites a seguir. También se especifica el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

Artículo 280. Documentación exigible

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los documentos técnicos necesarios para describir las obras, justificar las alternativas escogidas y ell cumplimientos de la normativa

que le resulte de aplicación, incluida la normativa urbanística., mostrar el resultado pretendido y presupuestar su coste.

Artículo 281. 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.

Artículo 282. 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.

Artículo 283. 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 estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

Artículo 284. 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.

Artículo 285. 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 286. Cédula urbanística

El Ayuntamiento podrá crear un documento denominado Cédula Urbanística de Terreno o Edificación acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas del término municipal.

El Ayuntamiento lo podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo recomendable su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en el TRLOTAU.

Capítulo 2. LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES (OD)

Artículo 287. Actos sujetos

En virtud del art. 84 bis de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

Cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. En concreto, según se indica en el art. 7.3 de la Ley 17/2009 bastará la presentación de una comunicación previa o declaración responsable en los términos definidos en el art. 71 bis de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando se trate actividades comerciales y de servicios definidas en el RDL 19/2012 de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa. En concreto, según se indica en el art. 4 del RDL 19/2012, las licencias previas serán sustituidas por declaraciones responsables o bien por comunicaciones previas de acuerdo al art. 71 bis de la Ley 30/1992.

No obstante, sí será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o

la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público (art. 84 bis de la Ley 7/1985).

Artículo 288. Requisitos de las solicitudes

Para las actividades para las que sí sea necesaria la previa licencia municipal, las solicitudes cumplirán los siguientes requisitos:

- Ajustarse a lo establecido en el art. 70 y ss. de la Ley 30/1992.

- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.

- Se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente, el patrimonio histórico artístico, la seguridad o la salud públicas; y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

Artículo 289. Actividades clasificadas

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, y subsidiariamente, en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre (RAMINP) y a la Normativa posterior que lo desarrolla, así como a la verificación del cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido y de la Ordenanza Municipal de Ruido/Medio Ambiente aplicable.

A estos efectos, se considerará como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo a las siguientes definiciones:

- Molestas. Serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen.
- Insalubres. Se calificarán como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- Nocivas. Se aplicará la calificación de nocivas a las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- Peligrosas. Se consideran peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia.

En aplicación del art. 84.1.d de la Ley 7/1985, los servicios técnicos municipales efectuarán el control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma, y la efectividad de las medidas correctoras instaladas.

De conformidad con el 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.

Título X. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Capítulo 1. ALCANCE, CONTENIDO Y RESPONSABILIDADES (OE)

Artículo 290. Alcance

En el presente Título se regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y los recursos naturales, del patrimonio social, cultural y arqueológico, así como las condiciones a que se deben sujetar las afecciones de las infraestructuras y el transporte.

Artículo 291. Contenido

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por el POM se dirige a estos fines de protección, en el presente punto se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a:

– La Protección del Medio Ambiente.

– La Protección de las Vías Pecuarias.

– La Protección del Patrimonio.

– La Protección de las Infraestructuras.

Artículo 292. Responsabilidad

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

2. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan el término municipal

Capítulo 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE (OE)

Sección 1ª. Protección del medio ambiente

Artículo 293. Generalidades

Estas Normas regulan de forma general para la totalidad del término municipal las condiciones para asegurar la protección ecológica del medio natural y los niveles de confort, calidad y seguridad de las personas y la propia naturaleza.

Artículo 294. Protección de la vegetación

1. No se podrá efectuar ninguna tala de árboles sin las correspondientes autorizaciones administrativas, cumpliéndose rigurosamente las obligaciones que se deriven de protecciones específicas respecto al arbolado o a masas forestadas.

2. En todo caso, cualquier tala de árboles vendrá garantizada medioambientalmente con el compromiso de sustitución del arbolado mediante especies arbóreas de carácter autóctono.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

4. Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte.

5. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución o racionalización del consumo de agua para riego.

Artículo 295. Reforestaciones

1- Se exigirán reforestaciones cuando se pretendan llevar a cabo protecciones de cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y de recreo, o para constituir pantallas visuales que eliminen impactos negativos. Estos proyectos de reforestación deberán ser remitidos a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, que emitirá informe vinculante.

2. También será exigible cuando se efectúen legalizaciones de edificación en Suelo No Urbanizable de Protección.

3. Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de los viarios y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

4. La plantación se hará dejando espacio suficiente para el buen desarrollo de cada especie o ejemplar y en alcorques generosos que faciliten las labores posteriores, regulares o sistemáticas, de mantenimiento: riego, aireado de la tierra y abonado.

Artículo 296. Protección de cauces

1. Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

2. El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

3. Cualquiera de los elementos de canales o riego, o los recursos hídricos del municipio, tales como pozos de captación de agua, fuentes, arroyos, etc., deberá mantenerse en su estado actual.

4. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5'00 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

5. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

6. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.

7. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica competente. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4° del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

8. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva

autorización de la Confederación Hidrográfica competente, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Particularmente, para el caso de las nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

9. Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

10. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

11. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica competente, previamente a l autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

12. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

13. En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

14. Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 de dicho Reglamento.

15. No obstante, la Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

16. El solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

17. En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

18. La evacuación de los vertidos tratados en las instalaciones de depuración se realizará a través de estructuras en el punto de vertido que no supongan un obstáculo al normal desagüe del caudal circulante por el cauce receptor, ni un deterioro de sus taludes o márgenes y se realizará respetando las servidumbres legales establecidas en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

19. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica competente

20. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

21. En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

22. Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

23. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

24. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, y para una mayor protección de la calidad de las aguas, se recomienda que las infraestructuras se proyecten con un factor de dilución de 1:10.

25. Deberán proyectarse obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia las depuradoras de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

Artículo 297. Vías pecuarias

1. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, que no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.

2. Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de la Comunidad Autónoma, y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

3. En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias

4. La titularidad de los terrenos de vías pecuarias pertenece a la Consejería competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en la asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.

5. Los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran o colinden Vías Pecuarias deberán ser informados por la Consejería competente en materia de vías pecuarias.

Artículo 298. Vertidos sólidos (basuras)

1. Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados en los puntos de vertido, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Normativa vigente en materia de residuos a, y el resto de normativa de aplicación.

2.. Las administraciones públicas promoverán la clasificación, valorización y comercialización de estos residuos. La parte desechable ira a vertedero controlado

Artículo 299. Vertidos líquidos (aguas residuales)

1. Todas las implantaciones urbanísticas, deberán garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan las establecidas en la Legislación vigente.

2. Las aguas estrictamente pluviales serán evacuadas a los cauces, repartidas en los vertidos designados por el Estudio de Capacidad Hídrica.

3. Los nuevos crecimientos serán depurados en la EDAR correspondiente, por lo que ninguno de estos crecimientos podrá entrar en carga mientras no se garantice la depuración de sus aguas residuales. Los costes de infraestructuras de saneamiento necesarias para dar servicio a los ámbitos considerados, deberán correr a cargo de los promotores de estos Sectores.

4. Los instrumentos que desarrollen el presente Plan deberán incluir información del cumplimiento de los condicionantes impuestos en éste y deberán ser remitidos a la Consejería competente

Artículo 300. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el los vertidos gaseosos quedan regulados en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976, así como las Ordenanzas Municipales de protección del Medio Ambiente, o normativa que las sustituya.

Artículo 301. Contaminación acústica

1. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Actividades Clasificadas y las Normas Técnicas y el Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo. Será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Decretos que la desarrollan, o normativa que la sustituya, así como la Ordenanza municipal específica en esta materia

2. Para las nuevas construcciones próximas a la carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) traspuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, o normativa que la sustituya. En el caso de implantarse medios de protección del ruido, estos serán costeados por los promotores y, en ningún caso, podrán ocupar terrenos de dominio público o suelo expropiado.

3. Los medios de protección acústica, de los nuevos desarrollos serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los Sectores, previa autorización de los organismos correspondientes en cada caso.

Capítulo 3. LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y LA ESCENA URBANA (OE)

Sección 1ª. Protección paisajística y de la escena urbana y Protección del Patrimonio Edificado

Artículo 302. Catálogo

La protección del patrimonio edificado se articula mediante el Catálogo del Plan General, que relaciona los bienes inmuebles a proteger y las circunstancias que en cada un concurren para su protección, así como la Normativa de Protección que les corresponde, y al que este documento de Normas Urbanísticas remite de forma íntegra en cuanto a la definición de las medidas de protección concreta del patrimonio histórico.

EL Catálogo se desarrolla como documento aparte en el Tomo VII del POM

Capítulo 4. LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (OE)

Artículo 303. Intervenciones arqueológicas y paleontológicas

La administración competente de estos bienes demaniales es la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura– Dirección General de Patrimonio Cultural, que deberá autorizar expresamente cualquier uso en estas zonas.

Dicha administración, tras examinar la solicitud, la documentación incluida en la Carta Arqueológica, el uso pretendido, las características de las obras que se pretenden realizar, y la ubicación exacta de las mismas, podrá autorizar o no las obras. Dicha resolución será motivada sobre el riesgo de destrucción del patrimonio, en especial, de los restos arqueológicos del subsuelo. También podrá imponer la necesidad de aportar un estudio arqueológico más preciso, en los términos previstos en el art. 21 de la Ley 4/1990 (modificado por la Ley 9/2007).

Capítulo 5. OTRAS PROTECCIONES (OD)

Sección 1ª. Protección de las Dotaciones de Infraestructuras

Artículo 304. Definiciones

En este capítulo se regulan las medidas de protección específica para la superficie del término municipal perteneciente a la red de carreteras a la red de energía eléctrica y a la red de infraestructuras hidráulicas

Artículo 305. Red de carreteras

1- Se estará a lo establecido en el Sección 2ª.Artículo 99 Régimen de las infraestructuras de Carreteras.

2- Se prohíbe expresamente la instalación de publicidad fuera de los tramos urbanos de las carreteras en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera.

Artículo 306. Dotaciones de Energía Eléctrica

1. La red de energía eléctrica es objeto de regulación específica mediante el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico, el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y demás legislación sectorial aplicable.

2. No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las siguientes distancias, medidas en metros, siendo U la tensión de la línea, en kV:

– Para edificios, construcciones e instalaciones 3,30 + (U/100) mayor o igual a 5 m

– Para árboles y masas arbóreas 1,5 + 3,30 + (U/100) mayor o igual a 2 m

3. En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias, se tendrá en cuenta la situación relativa más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea, y los árboles, edificios o instalaciones de que se trate.

4. Sin perjuicio de lo legislado, se procurará que las líneas eléctricas de alta tensión no atraviesen los núcleos rurales y, si lo hacen, que transcurran subterráneas. El tendido de las líneas eléctricas paralelas a las carreteras se realizará a una distancia mínima de 25 metros del eje de las mismas.

5. Toda nueva línea que se proponga realizar a través de zonas protegidas, deberá someterse a un estudio de trazado alternativo o de mínimo impacto y eventualmente deberá acompañarse el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

6. Para la aprobación de toda nueva actuación de desarrollo urbanístico será requisito indispensable que las redes de alta y baja tensión de la infraestructura eléctrica proyectada para el suministro de dicha actuación, contemple su realización en subterráneo, dentro del documento de aprobación y en el curso de la ejecución de la urbanización, salvo que discurran por los pasillos eléctricos definidos. Asimismo, y dentro del citado documento de aprobación e instrumentos de planeamiento y de urbanización correspondientes, se contemplará que las líneas eléctricas aéreas de alta y baja tensión preexistentes dentro del perímetro de toda nueva actuación urbanística y en sus inmediaciones, se pasen a subterráneas o se modifique su trazado, siempre que la modificación pueda hacerse a través de un pasillo eléctrico existente o que se defina en ese momento por la Administración competente.

Dicho paso a subterráneo o modificación de trazado se realizará en el curso de la ejecución de la urbanización con el fin de que en ningún momento durante la construcción de las edificaciones puedan producirse situaciones de falta de seguridad para las personas y las cosas.

7. Las líneas aéreas existentes que no se encuentren en la red de pasillos existentes o de nueva creación, se irán trasladando a dichos pasillos o se pasarán a subterráneas, siguiendo un plan de etapas a establecer por las Administraciones competentes, oídos los titulares de las líneas.