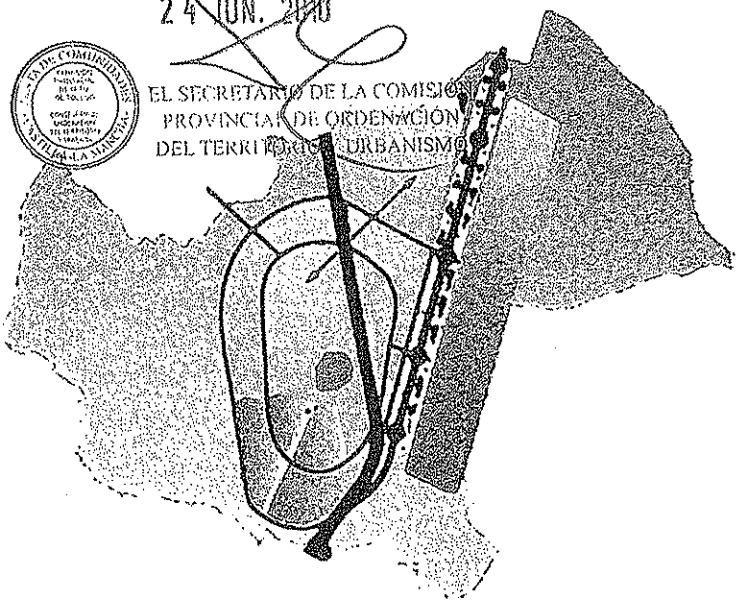
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la C.P. O.T.U. en sesión celebrada el día 31/07/09 habiendo cumplido todos los trámites reglamentarios, constando dicho documento de ..... hojas, y de ..... planos, manuscritos y antigenciados.

24 JUN. 2010

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
(TOLEDO)

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (POM)
ILLESCAS, MARZO 2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
El Secretario,
Fdo: D. Francisco Campos Collina

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE

ILLESCAS

MARZO 2010

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón/Decreto 06-04-2010

NORMAS URBANÍSTICAS

GESCOAR ASESORES S.L.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES 13

CAPÍTULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA 13
Artículo 1.- (OE) Objeto 13
Artículo 2.- (OE) Naturaleza jurídica 13
Artículo 3.- (OE) Ámbito de aplicación 13
Artículo 4.- (OE) Características. 13
Artículo 5.- (OE) Vigencia 14
CAPÍTULO 2. EFECTOS Y CONTENIDO 15
Artículo 6.- (OE) Efectos. 15
Artículo 7.- (OE) Publicidad. 15
Artículo 8.- (OE) Obligatoriedad. 15
Artículo 9.- (OE) Ejecutividad. 15
Artículo 10.- (OE) La Ordenación Urbanística Municipal. 15
Artículo 11.- Determinaciones estructurantes y determinaciones detallada 16
CAPÍTULO 3. ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO 20
Artículo 12.- (OE) Innovaciones del POM 20
Artículo 13.- (OE) Revisión del POM 20
Artículo 14.- (OE) Modificación del POM 21
CAPÍTULO 4. . NORMATIVA Y ADAPTACIÓN 22
Artículo 15.- (OE) Afecciones. Normativa complementaria y sectorial. 22
Artículo 16.- (OE) Contenido documental 25
Artículo 17.- (OE) Adaptación a planeamiento supramunicipal. 25
Artículo 18.- (OE) Normas de interpretación. 26
CAPÍTULO 5. APROBACIÓN 26
Artículo 19.- (OE) Procedimiento de aprobación del Planeamiento General. 26
CAPÍTULO 6. PUBLICIDAD 27
Artículo 20.- (OE) Publicidad del Plan 27
Artículo 21.- (OE) Depósito del Plan 28

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territori y Urbanismo en sesión de fecha 27 JUN. 2010

TÍTULO II. NORMAS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 29

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO 29
Artículo 22.- (OE) Clasificación del Suelo del término municipal. 29
Artículo 23.- (OE) Suelo Urbano. 29
Artículo 24.- (OE) Suelo Urbanizable. 30
Artículo 25.- (OE) Suelo Rústico. 31
Artículo 26.- (OE) Calificación del suelo por usos globales. 32
Artículo 27.- (OD) Calificación del suelo por usos pormenorizados 33
CAPÍTULO 2. LOS SISTEMAS GENERALES 33
Sección I.- RÉGIMEN GENERAL 33
Artículo 28.- (OE) Definición y situaciones. 33
Artículo 29.- (OE) Clasificación 34
Sección II.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS 34
Artículo 30.- (OE) Definición y división. 34
Artículo 31.- (OE) De Comunicaciones. 34
Artículo 32.- (OE) De infraestructuras sociales. 36
Artículo 33.- (OE) De infraestructuras energéticas 37
Sección III.- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL 37

Artículo 34.- (OE) Definición y división. 37
Artículo 35.- (OE) Zonas verdes y espacios libres. 37
Artículo 36.- (OE) Equipamientos. 38
Sección IV.- DETERMINACIONES DE LOS SISTEMAS 39
Artículo 37.- (OE) Determinaciones. 39
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 39
Artículo 38.- (OE) Delimitación del Derecho de propiedad 39
Artículo 39.- (OE) Contenido normal de la propiedad 40
Artículo 40.- (OE) Condiciones generales para poder edificar. 40
Artículo 41.- (OE) Facultades urbanísticas de la propiedad 41
Artículo 42.- (OD) Aprovechamiento Tipo. 45
Artículo 43.- (OE) Aplicación del Aprovechamiento Tipo. 45
Artículo 44.- (OE) Aprovechamiento Privativo o Susceptible de Apropiación (A.S.A.) 46
Artículo 45.- (OE) Aprovechamiento Objetivo o Real (A.R.) 46
Artículo 46.- (OE) Aprovechamiento preexistente 46
Artículo 47.- (OE) Excedente de aprovechamiento 46
Artículo 48.- (OE) Adquisición de un excedente de aprovechamiento 46
Artículo 49.- (OE) Área de reparto 46
Artículo 50.- Régimen transitorio de las determinaciones de planeamiento anterior. 47

TÍTULO III. NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL POM 50

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 50
Artículo 51.- (OE) Directrices del modelo de evolución urbana. 50
Artículo 52.- (OE) Determinaciones sobre la división del suelo 50
Artículo 53.- (OE) Determinaciones sobre los usos del suelo. 52
CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS ... 52
Artículo 54.- (OE) Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo. 52
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. 53
Artículo 55.- (OE) Condiciones generales 53
Artículo 56.- (OE) Los Planes Parciales 54
Artículo 57.- (OE) Los Planes Especiales 54
Artículo 58.- (OE) Los Estudios de Detalle 55
CAPÍTULO 4. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN FÍSICA Y JURÍDICA. 55
Artículo 59.- (OE) Los Programas de Actuación Urbanizadora 55
Artículo 60.- (OE) Los Proyectos de Reparcelación 57
Artículo 61.- (OE) Los Proyectos de Urbanización 58
Artículo 62.- (OE) Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias 58
Artículo 63.- (OE) Los Proyectos de Edificación 59
CAPÍTULO 5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 59
Sección I.- ACTUACIONES URBANIZADORAS 59
Artículo 64.- (OE) La gestión directa de la actuación urbanizadora. 59
Artículo 65.- (OE) La gestión indirecta de la actuación urbanizadora. 59
Sección II.- ACTUACIONES AISLADAS 60
Artículo 66.- (OE) Actuaciones aisladas en Suelo Urbano 60
Artículo 67.- (OE) Régimen jurídico de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico. 61

Visto y conforme con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledada Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 68.- (OE) Criterios de aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico 62
Artículo 69.- (OE) Contenido y efectos de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico 63
Artículo 70.- (OE) Formalización e inscripción de las T.A.U.: El Registro de T.A.U. 65
Sección III.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES..... 66
Artículo 71.- (OE) Formas de obtención..... 66
Artículo 72.- (OE) Ejecución de los sistemas generales..... 66
Sección IV.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN..... 68
Artículo 73.- (OE) Obligación de Conservar..... 68
Sección V.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN CADA CLASE DE SUELO..... 69
Artículo 74.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado..... 69
Artículo 75.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado.. 69
Artículo 76.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable..... 70
Artículo 77.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Rústico de Reserva..... 70
Artículo 78.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección..... 71
Artículo 79.- (OE) Áreas de planeamiento en ejecución 71
Artículo 80.- (OE) Ejecución de las infraestructuras..... 72

TÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LA ORDENACIÓN 73

CAPÍTULO 1. RéGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIóN 73
Sección I.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES 73
Artículo 81.- (OD) Disposiciones Generales..... 73
Artículo 82.- (OD) Procedimiento de ejecución del deber de conservación 76
Sección II.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN..... 77
Artículo 83.- (OE) Régimen, Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación" 77
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES..... 79
Sección I.- DEFINICIONES Y CONCEPTOS BÁSICOS..... 79
Artículo 84.- (OE) Aplicación, finalidad, principios fundamentales, ámbito y excepciones..... 79
Artículo 85.- (OE) El Suelo y sus divisiones..... 80
Artículo 86.- (OE) Calificación del suelo..... 83
Artículo 87.- (OE) Densidad residencial 83
Artículo 88.- (OE) Zona de ordenación urbanística 84
Sección II.- CONDICIONES DE LA MANZANA, EL VIAL Y LA PARCELA..... 84
Artículo 89.- (OD) Parámetros relativos a la manzana y el vial..... 84
Artículo 90.- (OD) Parámetros relativos a la parcela..... 85
Sección III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN..... 87
Artículo 91.- (OD) Parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela. 87
Artículo 92.- (OE) Parámetros relativos a la intensidad de la edificación..... 88
Artículo 93.- (OD) Parámetros relativos al volumen y forma de los edificios..... 90
Sección IV.- CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE CALIDAD, DE SEGURIDAD Y DE LOS SERVICIOS..... 96
Artículo 94.- (OD) Parámetros relativos a los elementos de los edificios..... 96
Artículo 95.- (OD) Parámetros relativos a la calidad, seguridad e higiene.....101

Informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
2 7 JUN. 2010

Artículo 96.- (OD) Condiciones de las dotaciones y los servicios. 101
Sección V.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN. 108
Artículo 97.- (OD) Sistemas de ordenación. 108
Artículo 98.- (OD) Tipologías edificatorias. 109

TÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO 111

CAPÍTULO 1. CLASES DE USOS 111
Artículo 99.- (OE) Condiciones generales. 111
Artículo 100.- (OE) Clasificación de los usos según sus características sustantivas. 112
Artículo 101.- Clasificación de los usos según sus características funcionales. 113
Artículo 102.- (OE) Intensidad de los usos 116
CAPÍTULO 2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS 117
Artículo 103.- (OE) Coeficientes de homogeneización 117
Artículo 104.- (OE) Coeficientes entre tipos de vivienda protegida y producción. 117
CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL (R) 118
Artículo 105.- Definición y clases. 118
Artículo 106.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial. 119
Artículo 107.- (OD) Condiciones de iluminación natural, ventilación, alturas interiores y accesos. 121
Artículo 108.- (OD) Condiciones de los servicios e instalaciones. 122
Artículo 109.- (OD) Dotación de aparcamiento. 123
Artículo 110.- (OD) Barreras Arquitectónicas. 124
Artículo 111.- (OD) Condiciones singulares del uso Residencial Comunitario. 124
CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL (I) 124
Artículo 112.- Definición y categorías. 124
Artículo 113.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso industrial. 125
CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO - COMERCIAL (TC) 127
Artículo 114.- Definición y categorías. 127
Artículo 115.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-comercial. 128
CAPÍTULO 6. USO TERCIARIO - HOTELERO (TH) 133
Artículo 116.- Definición y categorías. 133
Artículo 117.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-hotelero. 134
CAPÍTULO 7. USO TERCIARIO - OFICINAS (TO) 135
Artículo 118.- Definición y categorías. 135
Artículo 119.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-oficinas. 136
CAPÍTULO 8. USO TERCIARIO - RECREATIVO (TR) 137
Artículo 120.- Definición y categorías. 137
Artículo 121.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene 138
CAPÍTULO 9. USO DOTACIONAL (D) 141
Artículo 122.- Definición y categorías. 141
Artículo 123.- (OD) Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene. 143
Artículo 124.- (OD) Condiciones particulares de los espacios dotacionales. 144
CAPÍTULO 10. USO DE COMUNICACIONES (C) 145

Visto y Conforme con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledo a fecha Razón Decreto 09-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 125.- Definición y categorías. 145
Artículo 126.- (OD) Condiciones particulares de la red viaria....146
Artículo 127.- (OD) Condiciones particulares de la red ferroviaria....150
CAPÍTULO 11. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO....150
Artículo 128.- Definición y categorías. 150
Artículo 129.- (OD) Aparcamientos públicos....150
Artículo 130.- (OD) Condiciones particulares....151
Artículo 131.- (OD) Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad 154
CAPÍTULO 12. USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV)....156
Artículo 132.- Definición y categorías. 156
Artículo 133.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene. 156
Artículo 134.- (OD) Condiciones particulares por Categorías. 157
CAPÍTULO 13. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS....158
Artículo 135.- Definición y categorías. 158
Artículo 136.- Condiciones particulares....159

TÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DE CADA CLASE DE SUELO 160

CAPÍTULO 1. SUELO RÚSTICO. 160
Sección I.- RÉGIMEN GENERAL....160
Artículo 137.- (OE) Régimen Jurídico....160
Artículo 138.- (OE) Régimen de las actuaciones en Suelo Rústico. 160
Sección II.- ACTUACIONES GENÉRICAS 161
Artículo 139.- (OD) Captación y sellado de pozos....161
Artículo 140.- (OD) Vertidos en actuaciones aisladas....162
Artículo 141.- (OD) Reforestaciones exigibles. 162
Artículo 142.- (OD) Tratamiento de caminos....162
Artículo 143.- (OD) Tratamiento de márgenes de carreteras....162
Artículo 144.- (OE) Evaluación de impacto ambiental. 163
Artículo 145.- (OE) Parcelaciones rústicas....163
Artículo 146.- (OD) Obligación de georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados o de interés....164
Artículo 147.- (OD) Protección de la flora y fauna. 164
Artículo 148.- (OD) Fichas de instalaciones en Suelo Rustico 164
Sección III.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SRNUEPA-CA). 165
Artículo 149.- (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPA-CA. 165
Sección IV.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL VÍAS PECUARIAS (SRNUEPA-VP). 166
Artículo 150.- (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPA-VP. 166
Sección V.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL. CONSERVACIÓN DE HÁBITATs (SRNUEPN-CH)....166
Artículo 151.- (OE) Delimitación del SRNUEPN-CH....166
Sección VI.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. (SRNUEPP-Vg). 166
Artículo 152.- (OE) Delimitación del SRNUEPP-Vg. 166
Sección VII.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL. INTERÉS ARQUEOLÓGICO (SRNUEPC-IA)....167
Artículo 153.- (OE) Delimitación del SRNUEPC-IA....167

Aprobado y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 1980

Sección VIII.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SRNUEPI-I).....167
Artículo 154.- (OE) Protección de Carreteras.....167
Artículo 155.- (OE) Protección del Ferrocarril y de líneas eléctricas.....169
Sección IX.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR). 171
Artículo 156.- (OE) Definición y ámbito de aplicación. 171
Artículo 157.- (OE) Régimen del SR 171
Artículo 158.- (OE) Las actuaciones urbanizadoras en el SRR.....173
Artículo 159.- (OE) Usos y actividades del SRR 174
Sección X.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA EL SR.....177
Artículo 160.- (OD) Condiciones y requisitos generales del SR. 177
Artículo 161.- (OE) Requisitos administrativos del SR 179
Artículo 162.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos y actos adscritos al uso primario y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dichos usos. 179
Artículo 163.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de residencial familia y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dicho uso.....181
Artículo 164.- (OD) Requisitos sustantivos para las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local. 182
Artículo 165.- (OD) Requisitos sustantivos para las actividades extractivas y mineras y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con las mismas. 183
Artículo 166.- (OD) Requisitos sustantivos para las actividades industriales y productivas y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con las mismas. 183
Artículo 167.- (OD) Requisitos sustantivos para los depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.....184
Artículo 168.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos comerciales y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con el mismo.....185
Artículo 169.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.....187
Artículo 170.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de turismo rural y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos. 188
Artículo 171.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos recreativos y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.....190
Artículo 172.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.....191
Artículo 173.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de servicios integrados en áreas de servicio de carreteras y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos. 192

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
PROTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 174.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de estaciones aisladas de suministro de carburantes y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos. 193
Artículo 175.- (OD) Cerramientos de fincas comunes a todos los usos. 194
Artículo 176.- (OD) Condiciones estéticas comunes a todos los usos. 195
Artículo 177.- (OE) Canon de participación. 195
Artículo 178.- (OD) Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas. 196
Artículo 179.- (OD) Legitimación de actos en SR 196
Artículo 180.- (OE) De las calificaciones urbanísticas. 197
Artículo 181.- (OD) De las licencias urbanísticas 198
Sección XI.- EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO 198
Artículo 182.- (OD) Edificios e instalaciones existentes en Suelo Rústico. 198
CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE. 200
Sección I.- DISPOSICIONES GENERALES. 200
Artículo 183.- (OE) Delimitación de sectores y redes públicas. 200
Artículo 184.- Ordenación. 201
Artículo 185.- (OE) Régimen urbanístico. 201
Artículo 186.- Desarrollo y ejecución. 202
Artículo 187.- (OD) Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. 204
Artículo 188.- (OD) Coeficientes de ponderación. 204
Artículo 189.- (OD) Obligaciones para el desarrollo y ejecución de los sectores y de las ordenaciones detalladas que incorpora el POM. 205
Sección II.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 206
Artículo 190.- . (OE) Zonas Arqueológicas 206
Artículo 191.- . (OE) Áreas Arqueológicas 206
Artículo 192.- . (OD) Normas de Actuación y Protección 206
Sección III.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES 207
Artículo 193.- (OD) Fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE). 207
Artículo 194.- (OD) Fichas de los sectores con y sin ordenación detallada (SUbcO y SUBsO). 207
CAPÍTULO 3. SUELO URBANO. 208
Sección I.- DISPOSICIONES GENERALES. 208
Artículo 195.- (OE) Constitución de cada una de las Categorías. 208
Artículo 196.- Ordenación estructural y detallada del suelo urbano. 209
Artículo 197.- (OD) Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado. 209
Artículo 198.- Ordenanzas de aplicación. 209
Sección II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE SUELO URBANO. 210
Artículo 199.- Determinaciones generales. 210
Artículo 200.- Ordenanza – 01: Casco Antiguo. 211
Artículo 201.- Ordenanza – 02: Residencial Bloque Aislado. 220
Artículo 202.- Ordenanza – 03: Residencial Plurifamiliar. 224
Artículo 203.- Ordenanza – 04: Residencial Unifamiliar. 228
Artículo 204.- Ordenanza – 05 Urbanizaciones Exteriores. 233
Artículo 205.- Ordenanza – 06: Industria - Almacén. 236
Artículo 206.- Ordenanza – 07: Terciario. 240
Artículo 207.- Ordenanza – 08: Dotacional Comunicaciones. 243
Artículo 208.- Ordenanza – 09: Equipamiento e Infraestructuras. 246

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha JUN. 2010

Artículo 209.- Ordenanza – 10: Zonas Verdes y Espacios Libres. 250
Artículo 210.- (OD) Fichas de cambios de alineaciones. 252
Artículo 211.- (OD) Fichas de Unidades de Actuación en ejecución (UA PE). 252
Artículo 212.- (OD) Fichas de Unidades de Actuación (UA). 252

TÍTULO VII. LICENCIAS 253

CAPÍTULO 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS. 253
Artículo 213.- (OD) Actos de edificación y uso del suelo. 253
Artículo 214.- (OD) Obras menores sujetas a licencia 254
Artículo 215.- (OD) Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento 257
Artículo 216.- (OD) Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencias 258
Artículo 217.- (OD) Contenido de la licencia 258
Artículo 218.- (OD) Responsabilidades 258
Artículo 219.- (OD) Plazos de vigencia de las licencias.....259
Artículo 220.- (OD) Condiciones de iniciación y ejecución de las obras 259
Artículo 221.- (OD) Obligaciones del titular de la licencia 260
CAPÍTULO 2. TRAMITACIóN DE SOLICITUDES DE LICENCIA.....260
Artículo 222.- (OD) Señalamiento de alineaciones y rasantes.....260
Artículo 223.- (OD) Solicitud de licencias 261
Artículo 224.- (OD) Plazos de resolución de la licencia solicitada 262
Artículo 225.- (OD) Deficiencias subsanables e insubsanables.....263
Artículo 226.- (OD) Requisitos del Proyecto Técnico 263
CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIóN DE LOS ACTOS Y PROYECTOS SUJETOS A LICENCIA 264
Artículo 227.- (OD) Documentos para licencia de segregación o parcelación.....264
Artículo 228.- (OD) Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias 264
Artículo 229.- (OD) Documentación para movimiento de tierras.....264
Artículo 230.- (OD) Documentación para la licencia de demolición 265
Artículo 231.- (OD) Documentación para licencias de apeos 265
Artículo 232.- (OD) Condiciones para la licencia de vallado de obras.....266
Artículo 233.- (OD) Documentación para la licencia de grúas torre.....267
CAPÍTULO 4. licencias en suelo rústico 267
Artículo 234.- (OD) Condiciones legales mínimas 267
Artículo 235.- (OD) Caducidad de las licencias municipales en suelo rústico.....268
CAPÍTULO 5. LICENCIAS DE OBRAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL 268
Artículo 236.- (OD) Licencias en edificios declarados Bien de Interés Cultural y en su entorno 268
Artículo 237.- (OD) Licencias relacionadas con la protección del arbolado.....269
CAPÍTULO 6. LICENCIAS DE APERTURA, ACTIVIDAD O INSTALACIóN Y DE FUNCIONAMIENTO 270
Artículo 238.- (OD) Solicitud de licencia.....270
Artículo 239.- (OD) Actividades inocuas y calificadas.....270
Artículo 240.- (OD) Documentación para la licencia de actividades industriales, comerciales, de oficinas y otros usos 271
Artículo 241.- (OD) Licencia de vertederos 272

Visto y conforme con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
ILLESCAS (Toledo) AYUNTAMIENTO DE
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 242.- (OD) Documentación para la licencia de modificación de uso o actividad....273
CAPÍTULO 7. EJECUCION DE OBRAS....273
Artículo 243.- (OD) Prescripciones observables en la ejecución de las obras....273
Artículo 244.- (OD) Dirección facultativa....274
Artículo 245.- (OD) Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora....274
Artículo 246.- (OD)Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de ocupación....275
Artículo 247.- (OD) Devolución de depósitos y cancelación de avales....275

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN 276

CAPÍTULO 1. ALCANCE Y CONTENIDO....276
Artículo 248.- (OE) Regulación....276
Artículo 249.- (OD)Tipos de protección....276
Artículo 250.- (OD) Responsabilidades....276
CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE....277
Artículo 251.- (OE) Protección medioambiental....277
Artículo 252.- (OD)Vertidos sólidos (basuras)....277
Artículo 253.- (OD)Vertidos de aguas residuales....278
Artículo 254.- (OD)Vertidos de aguas pluviales....279
Artículo 255.- (OD) Vertidos gaseosos....279
Artículo 256.- (OD) Contaminación acústica y vibratoria....279
Artículo 257.- (OD)Protección contra incendios....280
Artículo 258.- (OD)Clima artificial....280
Artículo 259.- (OD) Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable y al ahorro energético....281
Artículo 260.- (OD) Condicionantes para suelos industriales....282
CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA 282
Artículo 261.- (OD) Protección del perfil del núcleo....282
Artículo 262.- (OD) Protección del Paisaje....282
Artículo 263.- (OD) Conservación del trazado y características del viario....282
Artículo 264.- (OD) Protección de visualizaciones....283
Artículo 265.- (OD) Conservación de los espacios libres....284
Artículo 266.- (OD) Arbolado y vegetación....284
Artículo 267.- (OD) Cerramientos de solares....285
Artículo 268.- (OD) Supresión de barreras físicas....285
Artículo 269.- (OD) Mobiliario urbano....285
Artículo 270.- (OD) Anuncios....286
Artículo 271.- (OD) Señalización de tráfico....287
Artículo 272.- (OD) Tendidos y elementos de infraestructura y servicios....287
Artículo 273.- (OD) Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos....288
Artículo 274.- (OD)Servidumbres urbanas....288
CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO....288
Sección I.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO....288
Artículo 275.- (OE) Definiciones....288
Artículo 276.- (OD) Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural 289
Artículo 277.- (OD) Patrimonio a conservar, grados ó categorías de protección...290

Visto y conforme la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subsi. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

Sección II.- CONDICIONES EN FUNCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.....290
Artículo 278.- (OD) Condiciones generales en función del grado de protección ...290
NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL. 290
Artículo 279.- (OD) Obras permitidas sobre bienes catalogados 292
Artículo 280.- (OD) Cuadro orientativo de tipos y grados de protección y obras permitidas. 295
Artículo 281.- (OD) Elementos a conservar 295
Sección III.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO 296
Artículo 282.- (OD) De los edificios de interés local 296
Artículo 283.- (OD) Obligaciones y ayudas económicas para la conservación 296
Artículo 284.- (OD) Criterios de conservación y protección 297
Artículo 285.- (OD) Legitimación de la expropiación 297
Artículo 286.- (OD) Hallazgos de interés.....298
Sección IV.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA.....298
Artículo 287.- (OD) Ruina de Monumentos 298
Artículo 288.- (OD) Procedimiento para la declaración de ruina.....299
Artículo 289.- (OD) Efectos de la declaración de ruina.....299
Artículo 290.- (OD) Ruina en los inmuebles catalogados.....299

Visto y Conforme con el Informe Favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CROTU 31-07-09
Tomada razón Decreto 06-04-2010

CAPÍTULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Artículo 1.- (OE) Objeto

El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal, en adelante POM, es definir la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Illescas, estableciendo las condiciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización, uso del suelo y edificación que se lleven a cabo en el término municipal.

Para todo lo no específicamente señalado en el POM, se atenderá a las prescripciones de la legislación general, u otros instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que resulten aplicables.

Visto y conforme
Propuesta de la Comisión
Y Ordenación del Territorio
Aprobado en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Artículo 2.- (OE) Naturaleza jurídica

Este Plan tiene carácter normativo con categoría de disposición administrativa de carácter general, por lo que tienen, en todo caso, rango reglamentario de carácter originario y no derivado. En su consecuencia, las presentes normas, resultan amparadas por la inderogabilidad singular de los reglamentos, prevista en el artículo 52.2 de la LRJAP-92.

Artículo 3.- (OE) Ámbito de aplicación

El presente Plan de Ordenación Municipal será de aplicación a todo el territorio municipal de Illescas.

Artículo 4.- (OE) Características.

El Plan, debido al carácter de ordenación integral del territorio que supone, es inmediatamente ejecutivo, dejando a salvo las exigencias señaladas en el artículo siguiente, siendo el instrumento urbanístico más adecuado para formalizar la regulación que se persigue, tal y como se desprende de lo previsto en la memoria justificativa.

El POM se adecua a las previsiones contempladas en la normativa estatal y autonómica vigentes, así, su elaboración y tramitación es conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), el Decreto 242/2004, DE 27-07-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RSR), el Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RP) así como en el resto de normativa estatal y autonómica que le es de aplicación.

Supone a su vez, la revisión de las Normas Subsidiarias vigentes y de sus planes de desarrollo, constituyéndose en la ordenación urbanística integral del municipio con eficacia normativa para configurarse como el único documento de referencia para la ordenación, desarrollo y ejecución, sin perjuicio de los planes y ordenaciones urbanísticas que incorpora.

Con este documento se da cumplimiento a la exigencia de adaptación dispuesta en la Disposición Transitoria Sexta del TRLOTAU. El POM incorpora los planes y ordenaciones que, en el momento de la aprobación de este documento, se encuentran aprobados o en tramitación.

Se incorporan en su totalidad, proponiendo que su desarrollo y ejecución lo sean conforme a las determinaciones de los planes incorporados, adaptados a las determinaciones estructurantes que definen el modelo propuesto por el POM.

El Ayuntamiento de Illescas garantiza, con este documento y su tramitación, la concertación interadministrativa que se prevé en el Título Segundo del TRLOTAU.

Artículo 5.- (OE) Vigencia

El Plan de Ordenación Municipal tendrá vigencia indefinida, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (en adelante, TR LOTAU), y sus Reglamentos.

No obstante se ha previsto la expansión urbana para los doce años siguientes, tal y como señala el artículo 19 del el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.

La reconsideración total de la ordenación establecida por el POM o de los elementos fundamentales del modelo o solución y, en todo caso, de la ordenación estructural, dará lugar y requerirá la revisión del mismo.

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

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Fondo Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Bdo. Subs. Conforme acuerdo CROTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

CAPÍTULO 2. EFECTOS Y CONTENIDO

Artículo 6.- (OE) Efectos.

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

Artículo 7.- (OE) Publicidad.

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

24 JUN. 2010

Artículo 8.- (OE) Obligatoriedad.

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

Artículo 9.- (OE) Ejecutividad.

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

Artículo 10.- (OE) La Ordenación Urbanística Municipal.

1. La ordenación urbanística (OU) que propone este POM tiene por objeto la determinación de los usos concretos del suelo para la idónea configuración de los espacios urbano y rústico y el eficaz y funcional desarrollo en ellos de las actividades públicas y privadas conformes con el destino del suelo, previendo,

organizando y programando cuando proceda, los procesos pertinentes de transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística a que se refiere el número anterior, son estructurantes o detalladas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo PERIM o PPM. Las determinaciones detalladas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

Artículo 11.- Determinaciones estructurantes y determinaciones detallada

1. Son determinaciones estructurantes (OE), de la ordenación urbanística las referidas a los elementos y aspecto definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.

2. Son determinaciones de la ordenación detallada (OD), las que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural, completan la ordenación urbanística para legitimar la actividad de ejecución.

3. La composición de las determinaciones de la ordenación estructurante (OE) y ordenación detallada (OD) son, según lo establecido en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes:

Visto y conforme con la Comisión Informativa Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha JUN. 2010

Determinaciones de la ordenación estructurante (OE):

1. Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.

2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable SUB) y rústico (SR), y la división de cada una de estas clases en las diferentes categorías.

En concreto, las siguientes determinaciones:

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

a) Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.

b) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

c) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, y determinación de la secuencia lógica de su desarrollo a

P.O.M. ILLESCAS
Doc. 5005 Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Razón Decreto 06-04-2010

través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijación un orden básico de prioridades y regulación de las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR).

   En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el **planeamiento** municipal y en este **Reglamento** .

   Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

5. Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

   La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

   a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, nunca será inferior a 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes.

   b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

   c) Equipamientos públicos y terrenos dotacionales en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

   Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

6. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).

8. Establecimiento, para cada unidad de actuación urbanizadora (UA) en el suelo urbano no consolidado (SUNC) y cada sector (S) en suelo urbanizable (SUB), de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Estas determinaciones deberán seguir los siguientes criterios:

a) En las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC), la reserva no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable de la unidad quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

b) En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), y con carácter general, la superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores (S) quede sujeto al expresado régimen de protección pública.

Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

A estos efectos, el valor del producto inmobiliario a realizar se determinará mediante estimación ponderada entre los valores de repercusión de los posibles usos que el planeamiento permita materializar en el sector (S). No obstante, con la finalidad de objetivar su cuantificación, la compensación monetaria sustitutoria no podrá ser inferior al 40% ni superior al 60% de la aplicación a los metros cuadrados edificables que se pretenden sustituir del valor máximo de repercusión del suelo que para las viviendas de protección oficial en régimen general tenga establecido la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo.

Determinaciones de la ordenación detallada (OD):

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT).

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.

4. Detalle de las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

5. Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público justificación por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 del Reglamento de Planeamiento, que será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

6. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) ha previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

7. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

8. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo) P.O.M. ILLESCAS Documento Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Tomada Razón Decreto 05-04-2010

números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

9. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).

10. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.

11. El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

12. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

CAPÍTULO 3. ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 12.- (OE) Innovaciones del POM

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

Artículo 13.- (OE) Revisión del POM

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 40.2 del TRLOTAU y 118 del RP constituirá revisión del POM la reconsideración total de la ordenación urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución que corresponde a la ordenación urbanística establecida en el POM y, en cualquier caso, la innovación de la ordenación estructural establecida por éste que exija la formulación completa de un nuevo POM.

Así pues, el presente POM establece, en desarrollo de lo expuesto en el apartado anterior que son causas que motiven la revisión del POM:

a) Las innovaciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del POM en la totalidad de su ordenación estructural. En ningún caso se considerará motivo de revisión la reconsideración parcial de la ordenación estructural o de la ordenación detallada establecida por el POM.

b) Cuando hubiesen transcurrido más de doce años desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva.

c) Cuando se hayan desarrollado y ejecutado física y jurídicamente las determinaciones del POM en el suelo urbanizable en más de las dos terceras partes del suelo que el presente POM delimita como tal.

d) Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes municipales a los supramunicipales y, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia al municipio disponga el deber de proceder a la revisión en los términos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 40 del TRLOTAU.

e) Cuando, trascurrido un año desde la entrada en vigor de Ley del Suelo 8/2007, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, y la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

2. La revisión del POM supondrá el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento.

Artículo 14.- (OE) Modificación del POM

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del RP toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística no subsumible en lo dispuesto en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. La modificación del POM se tramitará con la consideración dispuesta en el artículo 41.2 del TRLOTAU y 119.2 del RP.

3. La modificación del POM podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del POM, conforme disponen los artículos 41.3. del TRLOTAU y la Modificación por Ley 12/2005, de 27 de diciembre y 119.3 del RP, deberá respetar las siguientes reglas:

   a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación el acuerdo del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación de suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinaciones del POM una vez expirado el plazo por éste señalado en cualquier forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.

CAPÍTULO 4. - NORMATIVA Y ADAPTACIÓN.

Artículo 15.- (OE) Afecciones. Normativa complementaria y sectorial.

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

1º.- En cuanto al **régimen urbanístico de la propiedad del suelo:**

a) Legislación estatal:

- Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el R.D.L. 1/1992, de 26 de junio (TRLS-92) en aquellos preceptos que son de aplicación.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril (TRLS-76) en aquellos preceptos que son de aplicación.

Legislación autonómica:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14 -09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2º.- En cuanto al régimen de **valoraciones del suelo** y de los **supuestos indemnizatorios básicos** por actuaciones urbanísticas: Ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo. Todo ello sin perjuicio de supuestos adicionales en la legislación autonómica.

3º.- En cuanto al **régimen de planeamiento**.

Contenido sustantivo y documental:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14 -09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 87/1993, de 13 de julio, que regula los Catálogos de Suelo de uso Residencial Público.
- Decreto 242/2004, de 27 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4-6-1998 (LCLM 1998\143), de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
- Orden 31 de marzo de 2003, que aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos y deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 21 JUN. 2010

4º.- En cuanto al **régimen de la gestión urbanística**.

Gestión Directa: Reparcelación, expropiación.
- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación forzosa y su Reglamento

Gestión Indirecta: Programa de Actuación Urbanizadora
- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística

5º.- En cuanto al **régimen de la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales:**

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística
- Derecho estatal supletorio: Real Decreto 3288/1978, de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

P.O.M. ILLESCAS
Ordenanzas. Suelo Conforme acuerdo COTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

6º.- En cuanto al **régimen jurídico comprensivo de la regulación de los actos, acciones y recursos y de la actividad del Registro de la Propiedad** ligada a actos urbanísticos:

- Legislación estatal inserta en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLS-92).
- Normas Complementarias al Reglamento de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (RIRP-97).

7º.- En cuanto al **régimen ambiental:**

a) Legislación Estatal

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Impacto Ambiental.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 1341/2007, de 11 de octubre, sobre la gestión de la calidad de las aguas de baño.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica objetivos de calidad y emisiones acústicas
- Real Decreto Legislativo 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de responsabilidad medioambiental
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regula los derechos de acceso a la información y participación pública y de acceso a al justicia en materia de medio ambiente.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efectos invernadero.
- Real Decreto 9/2005, de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Ley 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal
- Ley 8/2003, de 28 de octubre de la Flora y la Fauna Silvestre
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integradas de la contaminación.
- Ley 5/2002, de 3 de junio, sobre vertidos de aguas residuales industriales a los sistemas públicos de saneamiento.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias
- Ley 4/1989, de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales, modificada por la Ley 40/1997, de 5 de noviembre y la Ley 41/1997, de 5 de noviembre.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

b) Legislación autonómica

- Ley 4/2007, de 8 de marzo, que regula la Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha.
- Ley 11/2007, de 29 de marzo, de creación del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla La Mancha
- Ley 9/2003 de Vías Pecuarias
- Ley 7/2006, de 20-12-2006, de Ordenación de la Ruta Don Quijote.
- Decreto 63/2006, de 16 de mayo, del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla La Mancha
- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas
- Decreto 199/2001, de 06-11-2001, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección Especial de Castilla-La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.
- Decreto 158//2001, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla La Mancha
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.
- Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se apeaba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos en Castilla La Mancha
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla La Mancha
- Ley 2/1998 de 31 de mayo, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales.
- Decreto 58/1999, de 18 de mayo, que regula el aprovechamiento de la energía eólica a través de parques eólicos.
- Decreto 162/1995, de 24 de octubre, sobre la utilización de los caminos y vías de uso público en terrenos sometidos a régimen cinegético especial.
- Real Decreto 1138/1990, de reglamentación Técnico-Sanitaria para abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumos público
- Decreto 79/1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insálubres, nocivas y peligrosas.
- Decreto 189/2005 por el que se aprueba el Plan de Castilla-La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.
- Decreto 32/2007 por el que se aprueba el Plan de Gestión de los Lodos producidos en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de Castilla-La Mancha.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Artículo 16.- (OE) Contenido documental.

El presente plan de ordenación municipal consta de los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa y justificativa
b) Planos de Información
c) Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión
d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Catálogo de suelo residencial público
e) Planos de Ordenación

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Ratificada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 17.- (OE) Adaptación a planeamiento supramunicipal.

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

Artículo 18.- (OE) Normas de interpretación.

1º Las determinaciones del presente Plan de Ordenación Municipal se interpretarán basándose en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que han de aplicarse.

2º Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. 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.

3º Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y planos de información, prevalecerán aquellos sobre estos, y si la contradicción se produjera entre las normas urbanísticas de ordenación, y la memoria prevalecerán aquellas sobre esta.

4º Con carácter general en cualquier supuesto de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre diferentes documentos del POM, prevalecerán siempre las determinaciones de las Normas Urbanísticas y aquellas de las que resulte 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.

En todo caso y sin perjuicio de las anteriores determinaciones prevalecerán las determinaciones de las Normas Particulares sobre las Generales, las Normas sobre el resto de textos, los textos sobre los Anexos de Sectores, los Anexos de Sectores sobre las fichas, las fichas sobre los planos.

5º En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de ordenación escala 1:5.000 de "Clasificación del Suelo" de este Plan de Ordenación Municipal. Si este plano contuviera discrepancias respecto a los de Calificaciones y deslindes de las vías pecuarias, legalmente aprobados, prevalecerán estos últimos.

6º Para todo lo no recogido, indeterminado o impreciso en los anexos de sectores (Anexo VI de las Normas Urbanísticas), será de aplicación lo estipulado en la Normas Urbanísticas del POM.

CAPÍTULO 5. APROBACIÓN

Artículo 19.- (OE) Procedimiento de aprobación del Planeamiento General.

El procedimiento de aprobación del Plan de Ordenación Municipal y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) Durante la redacción técnica de los planes, el municipio que los promueva realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos de los ciudadanos particularmente afectados.

b) Previa a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la denominada concertación interadministrativa con los municipios colindantes y

demás Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados, y con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.

c) Superada la fase de concierto se procederá a su tramitación que se iniciará de oficio por el municipio para su posterior sometimiento al trámite de información pública por el plazo de un mes. En este mismo plazo deberán emitirse informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que previamente se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos. También será necesario el dictamen de los municipios colindantes al que promueve el Plan.

d) Tras la aprobación inicial, se solicita la aprobación definitiva del Plan a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, quien iniciará el periodo consultivo y de análisis del mismo con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas. Trascurrido el periodo consultivo se procederá a la resolución sobre la aprobación definitiva previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, pudiendo esta resolución formular objeciones.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

No obstante lo anterior las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

CAPÍTULO 6. PUBLICIDAD

AYUNTAMIENTO ILLESCAS
O.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 20.- (OE) Publicidad del Plan

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

2. La publicación del Plan de Ordenación Municipal producirá los siguientes efectos:

   a) Vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que
   b) La declaración en situación de fuera de ordenación con las consecuencias previstas en el artículo 20.9 del Reglamentos de Planeamiento, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del Plan de que se trate.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.
f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

Artículo 21.- (OE) Depósito del Plan

Se deberá depositar debidamente diligenciado el Plan de Ordenación Municipal, tanto en el Ayuntamiento de Illescas como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tramitación Decreto 06-04-2010

TÍTULO II. NORMAS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 22.- (OE) Clasificación del Suelo del término municipal.

El suelo del término municipal de Illescas, según la delimitación definida en los planos de clasificación de este documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 a 47 del TRLOTAU y los apartados 2 y 3 del artículo 19 del RPU, se clasifica en:

- Suelo Urbano.

  1. Consolidado.
  2. No Consolidado.
     a) Según el artículo 45.3.A.b del TRLOTAU.
     b) Según el artículo 45.3.B del TRLOTAU
        b.1) Unidad de actuación Urbanizadora.
        b.2) Unidad de actuación urbanizadora con planeamiento en ejecución.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

- Suelo Urbanizable.

  1. Con planeamiento en ejecución.
  2. Con ordenación detallada.
  3. Sin Ordenación Detallada.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

- Suelo Rústico.

  1. No Urbanizable de Especial Protección.
     a) Ambiental, Natural, Paisajístico y Cultural.
     b) Infraestructuras y Equipamientos.
  2. Rústico de Reserva.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento que correspondan.

La delimitación exacta de todos estos tipos de suelo queda fijada en los planos de clasificación y su régimen particular se recoge en las presentes Normas.

Artículo 23.- (OE) Suelo Urbano.

1.- Delimitación

Constituyen el suelo urbano los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 45 del TRLOTAU y 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento y cuya delimitación se dibuja en los Planos de Clasificación y Ordenación, en sus diferentes escalas.

Este Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Urbano los terrenos que:

a) Están ya completamente urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, están parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 del TRLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.
b) Están integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población.

2. Categorías

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

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

a) Los terrenos a que se refiere la letra a) del número 1, en los que se prevé un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.
b) Los terrenos a que se refiere la letra b) del número 1, que se encuentran incluidos en las unidades de actuación urbanizadoras (UAs), necesarias para la actividad de ejecución.
c) Los terrenos a que se refiere la letra b) del número 1, que cuentan con planeamiento aprobado que el POM asume e incorpora.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Dos. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 24.- (OE) Suelo Urbanizable.

1.- Delimitación

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que el POM, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado, incluye en esta clase por considerarlos aptos para ser urbanizados e incorporados al desarrollo urbano, para lo cual los divide en sectores, según dispone el artículo 24 del TRLOTAU y el 19.3 y 38 del RP.

2. Categorías

Este Plan de Ordenación Municipal clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos que pueden ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las categorías siguientes:

1. **Con planeamiento en ejecución:**

- Los suelos que contando con planeamiento aprobado definitivamente, y no ejecutado o en fase de ejecución, el POM lo asume e incorpora precisando su ordenación detallada.

2. Con ordenación detallada:

- Los suelos que contando con planeamiento en tramitación, el POM los asume e incorpora, asumiendo la ordenación detallada de los PAUs en tramitación. Con estos sectores se garantiza la existencia de suelo suficiente para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

3. Sin Ordenación Detallada:

- Son los suelos que debiendo transformarse en suelo urbano, el POM divide en recintos denominados sectores sin definir su ordenación detallada.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Artículo 25.- (OE) Suelo Rústico.

1.- Delimitación

Este POM clasifica como Suelos Rústicos, de acuerdo con los artículos 47 del TRLOTAU y 2 del RSR y quedando su delimitación reflejada en los planos de clasificación del suelo.

a) Los que pertenecen al dominio público natural.

b) Los que merecen 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) Los que se pretende preservar del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Son merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no es 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 prescribe el artículo 103.1 del TRLOTAU.

2. Categorías

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

Dentro de esta clase de suelo se diferencian las categorías siguientes:

2.1.- El **Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección**, en el que se diferencian:

a) Los de protección Ambiental:
. Dominio Público Hidráulico (**SRNUEPA-CA**): Formado por los bienes de dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
. Dominio Público Pecuario (**SRNUEPA-VP**): Formado por las vías pecuarias.

b) Los de protección Natural:
. Para la conservación de Hábitats (**SRNUEPN-CH**)

c) Los de protección Paisajística:
. Por su valor estético, cultural o natural (**SRNUEPP-Vg**)

d) Los de protección Cultural:
. Por su Interés Arqueológico (**SRNUEPC-IA**)

e) Los de protección de infraestructuras y equipamientos:
. Para preservar la funcionalidad de las carreteras, ferrocarriles y grandes infraestructuras (**SRNUEPI-I**)

2.2.- El **Suelo Rústico de Reserva** (**SRR**), constituido por los terrenos que no se han adscrito a ninguna de las categorías del epígrafe anterior.

Estas categorías, lo son sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Artículo 26.- (OE) Calificación del suelo por usos globales.

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

- Globales
  De acuerdo con el Anexo I del RP, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes:
  . Residencia (R).
  . Terciario (T).
  . Industrial (I).
  . Dotacional (D).

- Pormenorizados
- Mayoritario
- Compatible
- Alternativo

2. Los terrenos o parcelas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, por virtud del presente POM y de los planes que lo desarrollen, se califican para alguno de los siguientes usos o destinos globales con independencia del dominio o titularidad del suelo y de su utilización pública o privada:

I. Residencial
   a) Unifamiliar (RU).
   b) Plurifamiliar (PU).
   c) Comunitario (RC).
II. Industrial.
III. Terciario.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

IV. Dotacional:
   a) Espacios libres
   b) Infraestructuras
   c) Equipamiento:
      - Educativo
      - Sanitario-Asistencial
      - Deportivo
      - Administrativo-Institucional
      - Cultural
      - Servicios Urbanos

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de fecha

Artículo 27.- (OD) Calificación del suelo por usos pormenorizados.

En función de los usos específicos a que pueden destinarse los terrenos calificados por los anteriores usos globales dominantes, sin perjuicio del cruce de cada uso con las formas o tipologías de edificación y con el carácter de su utilización -pero con independencia del dominio y de la intensidad (densidad) de cada tipo de uso-, se distinguen como usos pormenorizados los que se relacionan en la clasificación de los usos recogida en el Titulo relativo a las CONDICIONES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 2. LOS SISTEMAS GENERALES

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Sección I.- RÉGIMEN GENERAL.

Artículo 28.- (OE) Definición y situaciones.

Según la Disposición Preliminar 11 del TRLOTAU, los Sistemas Generales son las dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el POM, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente y tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general o bien no estar adscritos en particular a ningún sector de la población. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas generales presentan un interés especial para el interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del territorio.

Su delimitación y cuantía se establecen en el POM y en las ordenaciones detalladas que incorpora, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 31 del TRLOTAU y 21 a 25, ambos inclusive del RP.

Entre los Sistemas generales de infraestructuras-comunicaciones ferroviario y viario se encuentran aquellos incluidos en SRNUEP de infraestructuras consecuencia de la clasificación del suelo conforme a lo señalado en el RSR y en las legislaciones sectoriales. La delimitación de los mismos queda justificada en el puntos 9.3.3 de la memoria justificativa y en los artículos 154 y 155 de estas NNUU.

El POM diferencia dos situaciones en las que se pueden encontrar los sistemas generales:

a) Sistemas generales, existentes en la actualidad y ejecutados o en proceso de ejecución, para los que se mantiene su condición como tales.

b) Sistemas generales, que el POM crea en su estructura general y orgánica y cuya obtención y ejecución se produce a través de la ejecución del POM, bien sea por su adscripción y vinculación al desarrollo del Suelo Urbano o Urbanizable, o de manera independiente a los desarrollos de las actuaciones urbanísticas.

En los planos de Gestión: SSGG (PG-01.1 a PG-01.4) se encuentran reflejados e identificados los SSGG previstos y existentes. En el documento de evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras que se incluye como anexo a la Memoria Justificativa se incluyen la completa descripción de los sistemas generales así como su asignación.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Artículo 29.- (OE) Clasificación.

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

a) Sistema general de Infraestructuras.
b) Sistema general de Espacios Libres.
c) Sistema general de Equipamientos.

Sección II.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 30.- (OE) Definición y división.

Son aquellos Sistemas urbanos o interurbanos destinados al establecimiento de las comunicaciones, suministros y evacuación, con sus áreas de acceso, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos. Se distinguen tres grupos:

a) De comunicaciones.
b) De infraestructuras sociales.
c) De infraestructuras energéticas.

P.O.M. ILLESCAS
Dep. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 08-04-2010

Artículo 31.- (OE) De Comunicaciones.

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

i) Sistema ferroviario.

El sistema ferroviario comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, tales como las vías, estaciones, almacenes, edificios y demás elementos relacionados con aquél y, además, los correspondientes espacios de protección.

Este sistema impone determinadas limitaciones a los suelos situados fuera de él pero en colindancia con el mismo, tal y como establece la legislación sectorial del transporte ferroviario.

Para los edificios existentes con anterioridad al presente POM, cuya alineación es respetada por éste, prevalecerán las determinaciones contenidas en él.

Los Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable, o a UAs en suelo urbano, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación, y el uso y ordenación del suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria.

Visto y conforme Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa sectorial, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planteándose el cruce de las redes viarias y peatonal con la vía férrea a distinto nivel. La ejecución de estos pasos se computará como costes de urbanización.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del sistema ferroviario estarán sujetas, en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencia municipal, de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial ferroviaria.

ii) Sistema viario.

Se halla constituido por los siguientes elementos:

- Red viaria.
- Reserva viaria.
- Protección viaria.
- Aparcamientos de vehículos.
- Red exclusiva peatonal y ciclista.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Sbc. Subs. Conforme acuerdo OPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

ii.1.) Jerarquización:

a) Vías estatales.
b) Vías autonómicas.
c) Vías locales colectoras.
d) Vías locales secundarias.

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

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

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

ii.2.) Régimen de las vías públicas.

1. Los planos de alineación del POM definen la traza y dimensiones del viario en suelo urbano, que podrán reajustarse mediante Planes Especiales. Sería posible, asimismo, el ajuste del viario general, cuando razones geotécnicas, topográficas, o de mejora del sistema general así lo aconsejen. El ajuste de vías generales podrá hacerse mediante Planes Especiales de Reordenación Viaria. Dichos planes deberán justificar la necesidad de la modificación, y considerarán las intensidades de circulación previstas y su impacto en el medio que atraviesen.
2. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Carreteras, tanto del Estado como de la Comunidad de Castilla la Mancha.
3. La ordenación de las márgenes de las carreteras que discurran por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial corresponde al POM y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.
4. La red de vías pecuarias se regulará por la legislación sectorial correspondiente.

ii.3.) Limitaciones de uso y propiedad en las márgenes de las vías de comunicación.
El régimen Urbanístico aplicable a las márgenes de las vías de comunicación se recoge en la Norma Urbanística del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

ii.4.) Intervención en la edificación.

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

Artículo 32.- (OE) De infraestructuras sociales.

Son aquellas redes Públicas urbanas e interurbanas destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como vertederos de basuras, depósitos y redes de agua, depuradoras y redes de saneamiento.

Su regulación se contiene en la normativa de este POM y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 33.- (OE) De infraestructuras energéticas.

Son aquellas redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas al suministro de energías, así como cualesquiera instalaciones vinculadas a estos sistemas, como centrales y redes de energías eléctricas, estaciones y redes de distribución de gas.

Su regulación se contiene en la normativa de este POM y de los Planes Parciales y Planes Especiales que lo desarrollen, así como en las normas sectoriales de aplicación por razón de la materia.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Sección III.- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL

Artículo 34.- (OE) Definición y división.

Son aquellas Redes Públicas urbanas o interurbanas destinadas a cubrir las necesidades de equipamiento que tiene la población del municipio.

Se distinguirá entre:

a) Zonas verdes y espacios libres.
b) Equipamientos.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo) P.O.M. ILLESCAS Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 35.- (OE) Zonas verdes y espacios libres.

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

I. Zonas verdes

i. Las zonas verdes se desagregan en las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En toda caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

ii. Condiciones generales.

1. El sistema de espacios libres destinados a parques urbanos, jardines y plazas, se adaptará al modelado de los terrenos en la medida de lo posible con el fin de alcanzar modelo sostenible; para ello se evitarán movimientos

de tierra que puedan desnaturalizar su carácter, pero siempre teniendo en consideración el diseño urbano.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc, se preservarán y potenciarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del planeamiento. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes.

4. Se tratarán las zonas verdes como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter, y en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras.

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

Artículo 36.- (OE) Equipamientos.

1. Son todos aquellos centros al servicio de la población, destinados a usos que se consideren necesarios para el desarrollo comunitario Podrán ser de carácter supramunicipal, municipal o local.

2. Los posibles destinos de las parcelas calificadas de equipamiento son los siguientes:

   a) Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.
   b) Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.
   Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.
   Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad,
   d) Sanitario-asistencial (SA): 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..
   e) Administrativo-institucional (AI): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.
   f) Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
I P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 08-04-2010

3. Los equipamientos se destinarán al uso asignado en los planos de Ordenación.

Sección IV.- DETERMINACIONES DE LOS SISTEMAS

Artículo 37.- (OE) Determinaciones.

En lo que se refiere a los sistemas de redes públicas:

a) Tendrán el carácter de determinaciones estructurantes todas aquellas que consistan en señalar las reservas y dimensiones de cualquier suelo que se prevea como elemento de una red pública de sistema general.

b) Asimismo, tendrán el mismo carácter de determinaciones estructurantes las que definan las condiciones básicas de ordenación de cada uno de tales elementos, si bien el desarrollo detallado de los mismos se concretará en los proyectos técnicos correspondientes.

c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación pormenorizada, tendrán el carácter de determinaciones detalladas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sub. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Comunicada Razón Decreto 06-04-2010
Aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territori y Urbanismo en sesión de fecha 17 JUN. 2010

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 38.- (OE) Delimitación del Derecho de propiedad.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. Los derechos y los deberes de la propiedad del suelo resultan de su clasificación y, en su caso, calificación urbanística.

2. El cumplimiento de los deberes es condición previa para el ejercicio de las facultades urbanísticas. Tanto el cumplimiento de los deberes como el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad deberán producirse en los términos dispuestos por la legislación urbanística y este Planeamiento General, con arreglo al régimen de gestión de la actividad de ejecución por éste determinada.

3. La clasificación urbanística, la categoría del suelo y la calificación urbanística vinculan los terrenos, las construcciones y las edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, completando la delimitación del contenido del derecho de propiedad.

4. La utilización del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que el planeamiento establece de conformidad con la clasificación urbanística de los predios.

5. La ordenación urbanística de los terrenos, las edificaciones y las construcciones, así como de sus usos, no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo por infracción del principio de prohibición de las vinculaciones singulares y en las condiciones y supuestos determinados por la Ley.

6. Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones y edificaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos inter vivos o mortis causa no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos, como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración y hayan sido objeto de inscripción registral.

7. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, y el reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma, se producirá en los términos fijados por la Ley.

Artículo 39.- (OE) Contenido normal de la propiedad.

1. Forman parte en todo caso del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, las facultades reales y actuales de uso, disfrute y explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles ni contradictorios con la legislación administrativa que sea de aplicación y, en particular, de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en el planeamiento.

Artículo 40.- (OE) Condiciones generales para poder edificar.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con independencia de la clase de éste, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, levantando, en su caso, las cargas impuestas por ésta.

b) Conservar y mantener el suelo natural y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para minimizar riesgos de erosión o incendio, o que afecten a la seguridad o salud pública, o que puedan producir daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental. Este deber incluye, asimismo, el de usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar emisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) Realizar las reforestaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, minimizar los procesos erosivos, impedir la contaminación indebida del suelo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre

natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes y programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de restauración o mejora ambiental que sean necesarios.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 2 JUN. 2010

g) Respetar las limitaciones que para la utilización urbanística del suelo supone la determinación de superficies mínimas y características de unidades aptas para la edificación.

h) Conservar las edificaciones, las construcciones y las instalaciones existentes de modo que cumplan en todo momento los requerimientos mínimos exigibles para la autorización de su uso, procediendo a las obras y los trabajos de mantenimiento, reparación, saneamiento y, en su caso, rehabilitación. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas para cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Artículo 41.- (OE) Facultades urbanísticas de la propiedad.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (TOLEDO) P.O.M. ILLESCAS Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Derechos:

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

   1.1. El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación territorial y urbanística.

   1.2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos anteriores comprenden:

   a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios

técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 de esta Ley.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior que se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en esta Ley en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 del TrLOTAU y las establecidas pare esta clase de suelo en el Título VI de estas NNUU.

1.3. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable, los derechos previstos en el apartado 1.1 comprenden los siguientes:

Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios, siempre que ésta no sea, a su vez, preferible de conformidad con los criterios establecidos en el número 2 del artículo 122 del TrLOTAU .

b) Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en esta Ley, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

1.4. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos del apartado 1.1 incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, en su caso y en los términos prevenidos reglamentariamente con carácter simultáneo a la edificación, salvo que el planeamiento territorial y urbanístico no permita la realización de dichas obras en régimen de actuaciones edificatorias. En este último supuesto, los derechos serán idénticos a los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

1.5. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, en virtud de su clasificación como tal por el planeamiento territorial y urbanístico o de su urbanización como consecuencia de la ejecución de éste, y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación territorial y urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1.1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

2. Los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este POM o en la legislación urbanística.

<u>Deberes:</u>

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Gdos. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

   1.1. Con carácter general:

   a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo anterior.

   b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

   c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la

superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Toledo Razón Decreto 06-04-2010

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Toledo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Artículo 42.- (OD) Aprovechamiento Tipo.

Es la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

Representa, por tanto, la relación entre la suma de las superficies edificables de un área determinada, homogeneizadas en función de los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación entre los usos pormenorizados y la superficie total del área.

Es el parámetro que se fija por el POM para cada una de las áreas de reparto o ámbito espacial de referencia en que se divide el suelo clasificado como urbano y urbanizable, calculándose en la forma establecida por la Legislación Urbanística.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs.Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Determina la relación entre el aprovechamiento lucrativo total del área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, y la superficie total de la misma excluida la superficie de terreno dotacional público ya afectado a su destino. Se expresa en Unidades de aprovechamiento de vivienda libre plurifamiliar.

Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante, es decir el que dispone de mayor superficie edificable o uso mayoritario, según la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 43.- (OE) Aplicación del Aprovechamiento Tipo.

Según las condiciones de desarrollo del POM, el aprovechamiento tipo se aplicará:

a) Directamente sobre la superficie total de un solar, cuando éste tenga definidas alineaciones y rasantes, en Suelo Urbano Consolidado, siempre que el plan prevea en el mismo un incremento de edificabilidad.

b) Sobre la superficie total de una UA, incluidos viales interiores y suelos dotacionales de cesión obligatoria y gratuita, en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano no consolidado.

Artículo 44.- (OE) Aprovechamiento Privativo o Susceptible de Apropiación (A.S.A.)

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

El conjunto de los propietarios de terrenos incluidos en una UA tienen derecho al 90% del Aprovechamiento Tipo del área de reparto en que se encuentre o el que se establezca en su caso de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio, que aprueba el Tr de la Ley del Suelo..

Artículo 45.- (OE) Aprovechamiento Objetivo o Real (A.R.)

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

El Aprovechamiento Real podrá ser igual, superior o inferior que el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación.

Artículo 46.- (OE) Aprovechamiento preexistente

Es la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

Artículo 47.- (OE) Excedente de aprovechamiento

Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

Artículo 48.- (OE) Adquisición de un excedente de aprovechamiento

Es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el TRLOTAU. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas del mismo texto legal. Los particulares no pueden materializar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 49.- (OE) Área de reparto

Es el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan

configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

La oportunidad y condiciones para la delimitación de las áreas de reparto serán las definidas en el artículo 70 del TRLOTAU.

Artículo 50.- Régimen transitorio de las determinaciones de planeamiento anterior.

1.- El régimen transitorio en las edificaciones fuera de ordenación será el establecido en el artículo 83 y siguientes de las presente Normas, tanto para las edificaciones fuera de ordenación, como para las edificaciones parcialmente incompatibles.

2.- Se incorporan al suelo urbano consolidado (SUC) aquellas Unidades de Ejecución (UE) y Ordenaciones Aprobadas (OA) establecidas así en el planeamiento anterior, que han alcanzado el suficiente grado de ejecución y edificación como para encontrarse en la situación que exige la Ley del suelo para que se clasifiquen como tal y que son:

O.A. 1	S.U.C.
O.A. 2	S.U.C.
O.A. 3	S.U.C.
O.A. 4	S.U.C.
O.A. 5	S.U.C.
O.A. 6	S.U.C.
O.A. 7	S.U.C.
O.A. 8	S.U.C.
O.A. 9	S.U.C.
O.A. 10	S.U.C.
O.A. 11	S.U.C.
O.A. 12	S.U.C.
O.A. 13	S.U.C.
O.A. 14	S.U.C.
O.A. 15	S.U.C.
O.A. 16	S.U.C.
O.A. 18	S.U.C.
O.A. 19	S.U.C.
O.A. 20	S.U.C.
O.A. 21	S.U.C.
O.A. 22	S.U.C.
O.A. 24	S.U.C.
O.A. 25	S.U.C.
O.A. 26	S.U.C.
O.A. 27	S.U.C.
O.A. 28	S.U.C.
O.A. 29	S.U.C.
O.A. 30	S.U.C.
O.A. 31	S.U.C.
O.A. 32	S.U.C.
O.A. 33	S.U.C.
O.A. 34	S.U.C.
O.A. 35	S.U.C.

U.E. 1	S.U.C.
U.E. 3	S.U.C.
U.E. 8	S.U.C.
U.E. 9	S.U.C.
U.E. 10	S.U.C.
U.E. 11	S.U.C.
U.E. 12	S.U.C.
U.E. 14	S.U.C.
U.E. 15	S.U.C.
U.E. 16	S.U.C.
U.E. 18	S.U.C.
U.E. 19	S.U.C.
U.E. 20	S.U.C.
U.E. 22	S.U.C.
U.E. 23	S.U.C.
U.E. 24	S.U.C.
U.E. 25	S.U.C.
U.E. 26	S.U.C.
U.E. 27	S.U.C.
U.E. 28.1	S.U.C.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo) POM. ILLESCAS Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

En estos suelos son de aplicación las condiciones establecidas en los documentos del POM desde el momento de la aprobación definitiva del mismo.

3.- Se incorporan al suelo urbano consolidado (SUC) aquellas áreas (A), sectores (S), suelos aptos para urbanizar (SAU) clasificados así por el planeamiento anterior, que han alcanzado el suficiente grado de ejecución y edificación como para encontrarse en la situación que exige la Ley del suelo para que se clasifiquen como tal y que son:

A1 s1	S.U.C.
A1 s2	S.U.C.
A1 s3	S.U.C.
A1 s4	S.U.C.
A1 s5	S.U.C.
A1 s6	S.U.C.
A1 s7	S.U.C.
A2 s2	S.U.C.
A3 s2	S.U.C.
A3 s3	S.U.C.
A4 s1	S.U.C.
A4 s2	S.U.C.
A4 s3	S.U.C.
A4 s4	S.U.C.
A5 s1	S.U.C.
A5 s2	S.U.C.
A5 s3	S.U.C.
A5 s4	S.U.C.
A5 s5	S.U.C.
A5 s6	S.U.C.

AIRBUS	S.U.C.
El Molino	S.U.C.
Los Pradillos	S.U.C.
Veredilla	S.U.C.

S.A.U. 1	S.U.C.
S.A.U. 2	S.U.C.
S.A.U. 4	S.U.C.
S.A.U. 5	S.U.C.
S.A.U. 6	S.U.C.
S.A.U. 7	S.U.C.
S.A.U. 8	S.U.C.
S.A.U. 9	S.U.C.
S.A.U. 10	S.U.C.
S.A.U. 11	S.U.C.

En estos suelos son de aplicación las condiciones establecidas en los documentos del POM desde el momento de la aprobación definitiva del mismo.

4.- Las Unidades de Ejecución (UE) y Ordenanzas Aprobadas (OA) que contaran con planeamiento en ejecución y que han sido incorporados por el POM, como suelo urbano no consolidado con planeamiento en ejecución (SUNC PE), se desarrollarán con las determinaciones estructurantes y detalladas establecidas por el POM desde su entrada en vigor, habiendo mantenido el POM las determinaciones de los PAUs aprobados. Estas Unidades y Ordenanzas se identifican como:

U.E. 2	SUNC PE 01
U.E. 5	SUNC PE 02
U.E. 17	SUNC PE 04
U.E. 21	SUNC PE 03
U.E. 28.2	SUNC PE 07
O.A. 17	SUNC PE 05
O.A. 23	SUNC PE 06

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 08-04-2010

5.- Los sectores de suelo urbanizable que contaran con planeamiento en ejecución y que han sido incorporados por el POM, como sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE), se desarrollarán con las determinaciones estructurantes y detalladas establecidas por el propio POM desde su entrada en vigor, recogidas en los planos del POM, en las NNUU y sus anexos. Estos sectores se identifican como:

S.A.U. 3	SUB PE 12
S.A.U. 12	SUB PE 13
S.A.U. 13	SUB PE 01
Ampliación S.A.U. 13 Fase I	SUB PE 03
Ampliación S.A.U. 13 Fase II	SUB PE 04

S.A.U. 14	SUB PE 02
S.A.U. 15	SUB PE 16
S.A.U. 16	SUB PE 07
A2 s1	SUB PE 06
Alameda del Señorío	SUB PE 05
Boadilla industrial	SUB PE 09
Carcavas 2	SUB PE 08
El Paño Frances	SUB PE 15
El Rabanal	SUB PE 11
PSI PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLOGICO	SUB PE 14
Veredilla II	SUB PE 10

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

6.- Los ámbitos que cuenten con planeamiento en tramitación, clasificados por el POM como suelo urbanizable, en los que se ha establecido su ordenación estructural e incorporado su ordenación detallada (SUB cO), se ajustarán a las determinaciones estructurantes y detalladas establecida por el propio POM desde su entrada en vigor, recogidas en los planos del POM, las NNUU y sus anexos. Estos ámbitos están identificados como:

Cárcavas 1	SUB cO 07
CARCAVAS 4	SUB cO 09
Los Pradillos II	SUB cO 08
SECTOR A	SUB cO 01
SECTOR B	SUB cO 02
SECTOR C	SUB cO 03
SECTOR D	SUB cO 04
SECTOR E	SUB cO 05
Veredilla III	SUB cO 10
A3 s1	SUB cO 06

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo) P.O.M. ILLESCAS Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

7.- Los ámbitos que cuenten con planeamiento en tramitación, clasificados por el POM como suelo urbanizable, en los que únicamente se ha establecido determinaciones de la ordenación estructural (SUB sO), les será de aplicación el régimen establecido por la vigente legislación para el suelo urbanizable sin ordenación detallada. El ámbito se desarrollará con el correspondiente instrumento de desarrollo que deberá ajustarse a las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el POM, recogidas en los planos del POM, en las NNUU y sus anexos.

CARCAVAS 5	SUB sO 13
PaTecMa	SUB sO 12

8.- De existir disconformidad entre las determinaciones del instrumento de desarrollo del ámbito incluidas en los anexos de los sectores y las NNUU del POM, ya sea por zonificación, ordenanzas, localización o cuantía de los equipamientos o por cualquier otra causa, prevalecerán inexcusablemente las determinaciones del POM.

TÍTULO III. NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL POM

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 51.- (OE) Directrices del modelo de evolución urbana.

Las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio propuesto por el POM para los doce años siguientes a su entrada en vigor y que se recogen en la Memoria, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación y que básicamente son:

a) La localización del uso residencial al oeste de la Autovía A–42 y, al norte del Arroyo Viñuelas con la finalidad de "unir" el núcleo tradicional con el Señorío de Illescas.
b) La localización del uso industrial al oeste de la A–42 y al sur del arroyo Viñuelas y, al este de la A–42.
c) El tratamiento del Casco como patrimonio de identidad de Illescas.
d) Los bienes y elementos de protegidos.
e) El tratamiento de los bienes de dominio y uso público y las servidumbres y afecciones que se derivan de su legislación específica y del patrimonio cultural y arqueológico.
f) El soterramiento del ferrocarril y las condiciones de los sectores vinculados al mismo que incorpora el POM.
g) La ejecución del Plan Especial de Infraestructuras de iniciativa municipal previa o simultáneamente a la ejecución de los sectores que garantice la coordinación de las propuestas de cada sector.
h) La propuesta de los viarios de sistema general y, en particular los de circunvalación que eviten los tráficos de paso por el núcleo urbano y urbanizable.
i) La conversión en viario y espacio libre de uso público de la traza soterrada del ferrocarril como elemento de identidad y unión entre los núcleos residenciales al oeste de la Autovía A–42.
j) El modelo urbano compacto que propone el POM y que conlleva la no expansión de los núcleos residenciales dispersos.
k) El orden de prioridades para la formulación de PAU´s en Suelo Rústico de Reserva.

Artículo 52.- (OE) Determinaciones sobre la división del suelo

1. La totalidad del suelo urbano del término municipal de Illescas se divide en Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), siendo cada una áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarlas con respecto a otras zonas complementarias de las ordenación urbana. .

2. En el suelo urbano consolidado, el POM establece las siguientes determinaciones estructurales, teniendo el resto el carácter de detalladas:

   a) El uso global
   b) La intensidad y densidad edificatoria.

c) El aprovechamiento tipo y los factores de ponderación entre los diferentes usos pormenorizados, que el POM entiende como autorizables o compatibles con el uso característico de cada zona de ordenanza.

3. En el suelo urbano no consolidado se delimitan las UA'S, definiendo su ordenación detallada. Desarrollándose las mismas mediante in programa de Actuación Urbanizadora con los contenidos establecidos en el artículo 110 del TRLOTAU.

   Se especifican las Ordenanzas de aplicación para cada UA, constituyendo cada una de ellas un área de reparto y una Unidad de Actuación Urbanizadora.

4. El POM divide la totalidad del suelo urbanizable en sectores que han de ser objeto de desarrollo y establece determinaciones de la ordenación detallada de los que se encuentran en contacto con el Suelo Urbano.

Se adscriben a los sectores los sistemas generales a efectos de su obtención y ejecución, según lo dispuesto en estas Normas.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

5. En los sectores del suelo urbanizable el POM establece las siguientes determinaciones estructurales:

   a) El uso global
   b) La intensidad y densidad edificatoria
   c) Los factores de ponderación entre los diferentes usos globales y pormenorizados que el POM entiende como autorizables o compatibles con el característico del área.
   d) El porcentaje de edificabilidad residencial sujeto a algún régimen de protección pública distinguiendo entre las que sólo pueden dedicarse a d de precio tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública, según lo establecido en el Decreto 38/2206, de 11-04-2006, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.
   e) Los sistemas generales adscritas a cada sector.
   f) Los objetivos y criterios para la localización de redes locales de equipamiento, zonas verdes y la ordenación detallada que defina el planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TO)
P.OIM ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma razón Decreto 06-04-2010

6. En el Suelo Rústico No urbanizable de Especial protección (SRNUEP) el POM establece las categorías de:

   - Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental dominio público hidráulico **(SRNUEPA-CA).**
   - Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental vías pecuarias **(SRNUEPA-VP).**
   - Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural. Conservación de hábitats **(SRNUEPN-CH).**
   - Suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística. **(SRNUEPP-VG).**
   - Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural. Interés arqueológico **(SRNUEPC-IA).**
   - Suelo rústico no urbanizable de especial protección infraestructuras (SRNUEPI-I).
   - Suelo rústico de reserva **(SRR).**

Artículo 53.- (OE) Determinaciones sobre los usos del suelo.

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que este POM le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, UA y sector se establece, con el carácter de determinación estructural de la ordenación urbanística, el uso global.

2. La ordenación detallada de los usos en cada delimitación de suelo en que se ha dividido el término municipal comprende dos grupos de determinaciones:

   a) La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente.

   b) El establecimiento para cada UA o sector de los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

3. En el desarrollo de las determinaciones detalladas de la ordenación urbanística sobre los usos, se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

   a) Que todos los usos admisibles resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.

   b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de ponderación u homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global.

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 54.- (OE) Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1. El POM se desarrollará según cada clase y categoría de suelo y las determinaciones que éstas impongan, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución, regulados en los artículos 26 a 29, ambos inclusive del TRLOTAU y 53 a 97, ambos inclusive y 110 del RP.

   a) **Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo):**

      - Planes Parciales (P.P.) ya sea de mejora o de desarrollo de la ordenación del POM en suelo urbanizable.

      - Planes Especiales (P.E.) con la finalidad de:

      a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
R.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
d) Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.
e) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

. Con las mismas finalidades señaladas anteriormente y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma interior para áreas concretas de suelo urbano no consolidado, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación

Vista y aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

b) **Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):**

- Estudios de Detalle (E.D.), sólo en suelo Urbano y Urbanizable (en desarrollo de P.P.). No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente debiendo adecuarse a lo señalado en el artículo 28 del TRLOTAU.
- Ordenanzas Especiales, (bioclimáticas, ahorro de agua, vertidos industriales y terciarios, proyectos de urbanización, control de ruidos y vibraciones, recreo infantil, antenas, etc), se redactarán independientemente del presente Plan.
- Catálogos, de bienes y espacios protegidos.

c) **Los Programas y Proyectos para la ejecución física y jurídica son:**

- Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- Proyectos de Reparcelación (PR).
- Proyectos de Urbanización (PU).
- Proyectos de Obras públicas ordinarias (POPO).
- Proyectos de edificación.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TOLEDO)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerda CROTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

2. Los instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo, relacionados en el apartado precedente contendrán las determinaciones previstas en el TRLOTAU y Reglamentos vigentes, así como aquellas otras que se determinen expresamente en este POM.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 55.- (OE) Condiciones generales

El desarrollo y ejecución del POM y de las ordenaciones detalladas que contiene, se realizará conforme a los principios rectores establecidos en los artículos 2 a 8, ambos

inclusive, del TRLOTAU y, la ejecución se regirá por lo dispuesto en el Título Quinto del TRLOTAU aplicado a las concretas determinaciones del POM.

Artículo 56.- (OE) Los Planes Parciales

Los Planes Parciales tendrán por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya el presente Plan de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éste, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en este Plan de Ordenación Municipal.

La elaboración y tramitación de los Planes Parciales se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover los Planes Parciales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan.
b) Redactado el Plan Parcial correspondiente, el Ayuntamiento de Illescas lo someterá a información pública durante 20 días. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.
c) Los Planes Parciales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y su aprobación definitiva corresponde al Pleno de este Ayuntamiento.
d) Los Planes Parciales que afecten a elementos de la ordenación estructural, requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública e informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Pleno de este Ayuntamiento

AYUNTAMIENTO ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. SDPG Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomo de Razón Decreto 06-04-2010

En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 26 y 38 del TRLOTAU y 53 a 64 y 137 a 139 del RP

Artículo 57.- (OE) Los Planes Especiales

Podrán formularse Planes Especiales como complemento, desarrollo o mejora, de las determinaciones contenidas en el presente Plan, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como, en su caso , las de la ordenación estructural. con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear o ampliar reservas de suelo rotacional.
b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Los Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada cumplirán los mismos requisitos de elaboración y tramitación establecidos en el artículo anterior para los Planes Parciales.

Los Planes Especiales, que no sean de reforma interior y que afecten a elementos integrantes de la ordenación estructural, seguirán el mismo procedimiento para su aprobación del establecido para la tramitación del Plan de Ordenación Municipal

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 36 a 38 del TRLOTAU y 76 a 84, 140, 141 del RP.

Artículo 58.- (OE) Los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones, según proceda:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en el presente Plan de Ordenación Municipal, o en los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que se elaboren en desarrollo del presente Plan.
b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento correspondiente.

Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

En todo lo no establecido por las presentes normas se estará a lo dispuesto en los artículos 28 y 38 del TRLOTAU y 72 a 75, 144 y 145 del RP.

CAPÍTULO 4. PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN FÍSICA Y JURÍDICA.

Artículo 59.- (OE) Los Programas de Actuación Urbanizadora

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

2.- Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo.

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

3.- Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

a) Una alternativa técnica conformada por

- Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada establecida en este Plan de Ordenación o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento.

- Anteproyecto de urbanización que como mínimo deberá definir las obras de urbanización, describiendo los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total; memoria de calidades; definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación; características básicas de la red de evacuación de aguas y capacidad potente de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización

b) Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

c) Una proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relación entre el urbanizador y los propietarios, estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador; e, incidencia económica, estimada tanto en términos

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sujeto. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma Razón Decreto 05-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CROTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición.

5.- Cuando se tramiten Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta, cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica. El Alcalde solicitará al Pleno su desestimación o someterá la alternativa a información pública. Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público.

Vencido el plazo anterior, y durante los diez días siguientes podrán presentarse proposiciones jurídico-económicas y propuesta de convenio, que se presentarán en plica cerrada.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

En todo lo no establecido en las presentes Normas, se estará a lo dispuesto en los artículos 110 y 117 a 124 TRLOTAU.

Artículo 60.- (OE) Los Proyectos de Reparcelación

Los Proyectos de Reparcelación tienen como finalidad la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Los Proyectos de Reparcelación tienen por objeto lo siguiente:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
b) La regulación de las fincas o parcelas existentes.
c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.
e) La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso, al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

f). La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

El área reparcelable, podrá ser discontinua y se definirá en el propio proyecto de reparcelación, no teniendo que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

Los Proyectos de Reparcelación se ajustarán a las disposiciones establecidas en los artículos 92 a 95, ambos inclusive del TRLOTAU y supletoriamente en el Reglamento de Gestión del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RD 3288/1978, de 25 de agosto).

Artículo 61.- (OE) Los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.

Los Proyectos de Urbanización que formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora podrán integrar en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica, los cuadros de precios y el presupuesto.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización que se tramiten conjuntamente al Programa de Actuación Urbanizadora desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto y contenido precisar las condiciones necesarias para ejecutar las obras establecidas en el artículo 111 del TRLOTAU según lo establecido en los artículos 98 a 101 del RP. Se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 146 y 147 del RP y tendrán los efectos establecidos en sus artículos 160 y 161.

Artículo 62.- (OE) Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias

Los Proyectos de Obras públicas Ordinarias tienen por objeto la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. A través de los Proyectos de Obras públicas Ordinarias podrán delimitarse unidades de actuación.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación
b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
c) Expropiación.

P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Obras públicas Ordinarias precisarán las condiciones necesarias para la ejecución de las obras que constituyen su objeto conforme a lo dispuesto en el artículo 129 del TRLOTAU.

Artículo 63.- (OE) Los Proyectos de Edificación

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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 29 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Por Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Razón Decreto 06-04-2010

CAPÍTULO 5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Sección I.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

Artículo 64.- (OE) La gestión directa de la actuación urbanizadora.

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

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

3.- Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando la forma de gestión directa, propia y cooperativa, convenios interadministrativos de colaboración, consorcios urbanísticos o delegación intersubjetiva de competencias, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

Artículo 65.- (OE) La gestión indirecta de la actuación urbanizadora.

La llevará a cabo el Agente Urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, como agente responsable de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El urbanizador podrá, en cualquier momento, escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. También podrá contratar prestaciones accesorias de su gestión

con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, en cuyo caso deberá dar cuenta a ésta.

El Programa de Actuación urbanizadora regulará las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados. Éstos podrán declinar cooperar con el agente urbanizador, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, y podrán renunciar a ellos si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo.

La gestión indirecta de la actuación urbanizadora se regula en los artículos 117 a 125 del TRLOTAU.

Sección II.- ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 66.- (OE) Actuaciones aisladas en Suelo Urbano

1. A los efectos de la gestión urbanística en suelo urbano, a todo solar o parcela cualquiera que fuese su uso, dominio o localización, el Plan le otorga un aprovechamiento privativo (parte del aprovechamiento tipo asignado), uniforme para la zona de ordenanza en que se localiza, que sirve de base para la definición del contenido normal de la propiedad y delimita las facultades del derecho de edificación.

2. Todos y cada uno de los propietarios de terrenos incluidos en una misma zona de ordenanza tendrán derecho al aprovechamiento privativo establecido para cada solar de ése área, que constituirá su Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA).

3. Todo solar, en suelo urbano no consolidado, por aplicación sobre su superficie del Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) y de las condiciones normales o excepcionales de edificación y de usos que le afecten conforme a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal que dan lugar a su Aprovechamiento Objetivo o Real (AR), siendo este último el preexistente, se encontrará en alguna de las situaciones siguientes:

   a) El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) aplicado sobre la superficie del solar es igual o superior al Aprovechamiento Real (AR).
   Se realiza sobre el mismo una autoacumulación del aprovechamiento, edificándose según las condiciones de edificación y uso que le son de aplicación.

   Cuando este solar esté afectado por una zona verde o un equipamiento público, señalado por el Plan, el suelo correspondiente será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, una vez acumulado su aprovechamiento en la zona edificable del solar o, en su caso distribuido con otro propietario que se encuentre en situación inversa; o enajenado directamente a la Administración actuante.

   b) El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación (ASA) aplicado sobre la superficie del solar es inferior al Aprovechamiento Real (AR).

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
I.P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sólos. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Dpc. Sólo. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

En este caso se podrá optar por las siguientes alternativas:

- Agotar exclusivamente el aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente al solar, si no existen condiciones excepcionales obligatorias. En este caso se procederá como en el apartado a) anterior (autoacumulación).

- Agotar todo el aprovechamiento que dan las condiciones de edificación y uso mediante la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico (TAU).

4. Los solares calificados total o parcialmente por el Plan como equipamiento, zonas verdes o sistemas de comunicación de uso y dominio público, podrán transferir el aprovechamiento de la parte afectada, siempre que no lo hubiesen autoacumulado, según el régimen establecido para las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) del artículo siguiente.

   En todo caso el suelo calificado para los citados usos públicos será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Artículo 67.- (OE) Régimen jurídico de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. Los propietarios de terrenos urbanos que estén calificados como redes públicas de comunicaciones y sus zonas de protección o de espacios libres para parques y zonas verdes públicas, equipamiento comunitario y centros públicos, o de inmuebles incluidos en zonas sujetas a protección para la conservación del patrimonio urbano, podrán transferir, voluntariamente o a requerimiento de la Administración actuante, la totalidad o parte del Aprovechamiento Susceptible de Apropiación que les corresponda en virtud del Aprovechamiento Tipo asignado, con la exclusiva finalidad de edificar simultáneamente en aquellos otros solares que tuviesen atribuido un Aprovechamiento Real superior al Aprovechamiento Susceptible de Apropiación fijado, conforme al número 2 siguiente, con las condiciones, garantías, cuantías y coeficientes de ponderación de usos y zonas que se prevén en este Plan.

2. Recíprocamente, en los solares que, por su específico señalamiento, condiciones de edificación y uso y localización urbanística obtuvieran un Aprovechamiento Real superior al Aprovechamiento Susceptible de Apropiación asignado por el Plan, se podrá imponer la previa disponibilidad en los mismos de la totalidad del Aprovechamiento Real que les corresponda, por virtud de la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico regulada en este artículo.

3. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico a que se refieren los números anteriores se realizarán por los procedimientos establecidos en los artículos 73, 74 y 75 del TRLOTAU, e implicarán la cesión gratuita a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas y gravámenes, del suelo que corresponda al aprovechamiento transferido.

4. Las edificaciones o instalaciones existentes, en su caso, sobre el suelo cedido serán tasadas por su valor material actual, independientemente del valor urbanístico de su suelo, siendo aquél nulo cuando hubiesen sido declaradas en estado ruinoso.

5. Las parcelas y edificios destinados en el Plan a establecimientos de servicios públicos, red de comunicaciones o a la construcción de mercados, centros culturales, docentes, asistenciales y sanitarios, zonas deportivas y otros equipamientos comunitarios de dominio público o sistemas de redes públicas, son de cesión obligatoria al Municipio y quedan declarados de utilidad pública y de necesaria ocupación a los efectos de expropiación u ocupación directa; salvo que sus propietarios optasen voluntariamente por transferir su aprovechamiento y ceder los terrenos a la Administración.

6. La Administración actuante afectará el suelo cedido como consecuencia de las T.A.U. a los destinos previstos en el POM lo en los Planes que lo desarrollan. De no especificar el Plan su concreto destino, los inmuebles adquiridos por virtud de las cesiones quedarán afectados en todo caso a usos públicos o de interés público o social, pero sin pérdida en ningún caso de la propiedad municipal sobre los mismos.

7. En ningún caso podrá otorgarse licencia para la edificación en solares de Aprovechamiento Real superior al Aprovechamiento Susceptible de Apropiación a que se refiere el número 2 anterior, sin que conste fehacientemente la inscripción registral de la T.A.U. a través de la cual se haya aportado el exceso de aprovechamiento, o se haya materializado la cuantía económica sustitutoria.

Artículo 68.- (OE) Criterios de aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico

1. El suelo para la cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de reserva de dominio público señaladas en el propio solar; y cuando éstas no existieran, o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta, mediante la acumulación del aprovechamiento de ésta en el solar edificable (T.A.U.).

2. El Ayuntamiento, para aceptar la cesión de suelo previa a la concesión de la licencia, podrá imponer las condiciones necesarias en el señalamiento de la ubicación exacta, dimensiones unitarias apropiadas, accesos o servidumbres, proximidad a otros bienes de dominio público, etc., referentes a la parcela que voluntariamente se le cede; condiciones y servidumbres que figurarán en la licencia y en el registro de las parcelas segregadas respectivas. En otro caso, podrá rechazar la cesión y proponer lugares alternativos. Similares condiciones podrá imponer para aceptar la cesión de inmuebles, que por razones económicas constituyesen una carga excesiva, ponderándola con criterios sociales, culturales o de utilidad pública.

3. Todo solar o parte del mismo señalado como zona de uso público, cualquiera que fuese el Aprovechamiento Real de la edificación existente sobre el mismo, podrá ceder mediante Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, únicamente la superficie de destino público excedente disponible no acumulada, o acumulable, suponiendo que se le aplicaran todas las condiciones normales o excepcionales de

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sus. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledo
Comisión Razón Decreto 05-04-2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sub. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

edificación, computando las superficies máximas edificables potenciales, cesiones obligatorias y restos excedentes disponibles.

4. Los solares y edificios de uso público actualmente existentes de propiedad y explotación privadas y de obligada conservación, no son de cesión obligatoria al Ayuntamiento, siéndoles de aplicación las normas de edificación privada a todos los efectos; si bien podrán cederse voluntaria y gratuitamente al Ayuntamiento, libres de cargas y en pleno dominio, siéndole entonces de aplicación las acumulaciones y régimen de T.A.U. como zonas de reserva para uso público.

5. Idéntico tratamiento tendrán los edificios de interés histórico-artístico local que podrán usarse para cualquier fin privado o público compatible con su condición histórica así como cederse en plenitud al Ayuntamiento según el número anterior para destinarlos a fines públicos de dominio público.

6. Las acumulaciones, transferencias, segregaciones, parcelas resultantes, cesiones y demás datos urbanísticos que el ejercicio de estos artículos crearan sobre las propiedades, quedarán registradas en la titularidad de las mismas, en sus transmisiones, derribos, ampliaciones o reedificaciones, llevando el Ayuntamiento la correspondiente información a disposición de los interesados que lo soliciten.

7. Los derechos de aprovechamiento de los terrenos calificados como zonas verdes o de equipamiento obtenidos por el Ayuntamiento por expropiación, compra directa u otras formas de adquisición, sin que esta compra se haya efectuado a través de un cargo fiscal especial a los usuarios (contribuciones especiales etc.) son susceptibles de transferencias y venta a promotores que los demandaran como consecuencia de la aplicación del Plan.

8. Se considerarán viales susceptibles de transferir su aprovechamiento urbanístico aquellos que, estando señalados en el presente Plan, no estuvieran de hecho abiertos al tránsito en el momento de la aprobación del mismo, o los que fuesen de nueva creación según el Plan, no siendo transferibles los que aún no estando pavimentados o en mal estado fuesen de uso y tránsito cotidiano.

Artículo 69.- (OE) Contenido y efectos de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico

1. La escritura pública o el documento administrativo en que se formalice una vez aprobada, la Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico, contendrá además de los extremos previstos en la legislación urbanística, la cesión al Ayuntamiento, del suelo o de los inmuebles que correspondan el aprovechamiento efectivamente transferido, así como la fijación de las unidades de este aprovechamiento, aún no transferidas imputables al resto del suelo.

   La escritura pública o el documento administrativo a que se refiere el párrafo anterior podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. Cuando entre los derechos afectados por una TAU figure alguno que recaiga sobre finca que hubiere sido objeto de transferencia parcial de aprovechamiento, la acreditación de la titularidad de aquellos derechos deberá hacerse necesariamente

mediante la presentación de copia autorizada, en la que conste su inscripción registral, de la escritura pública o documento administrativo protocolizado notarialmente en que se haya formalizado la última de las transferencias de aprovechamiento habidas.

3. A solicitud del propietario la Administración actuante podrá ocupar la totalidad o parte de los terrenos o inmuebles de cesión obligatoria, antes incluso de formalizarse dicha cesión, en los términos de los artículos anteriores.

4. En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se expresará :

a) Lugar y fecha del otorgamiento, determinación de la Administración actuante e identificación de los funcionarios intervinientes y cargos de los mismos.

b) Identificación del propietario de los terrenos e inmuebles ocupados.

c) Descripción y extensión de los bienes ocupados, con referencia a sus datos registrales y aprovechamientos urbanísticos que les corresponda.

d) Cargas reales que existan sobre los bienes ocupados, con referencia a sus datos registrales.

5. La Administración actuante expedirá a cada uno de los propietarios de bienes ocupados, certificación del acta anterior, en la que hará constar las unidades de aprovechamiento, por relación al tipo fijado en el planeamiento, que correspondan a la superficie de suelo en cada caso ocupada.

6. Las cargas reales existentes sobre las fincas ocupadas se liberarán, en todo caso, en la forma y por el procedimiento previsto en el artículo 54.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. El titular de la certificación a que se refiere el número 5 de este artículo podrá transferir libremente la totalidad o sólo parte, de su derecho de aprovechamiento así documentado, exclusivamente al fin y con las condiciones establecidas en el régimen jurídico de las TAU, anotándose las transferencias sucesivas en la certificación y en los Registros correspondientes.

8. Cada transferencia parcial de aprovechamiento requerirá la individualización y segregación de la parte de la parcela de procedencia a que deba imputarse e implicará la adquisición de ésta en pleno dominio por la Administración actuante. De no ser posible la segregación, la Administración adquirirá la cuota ideal de dominio que se corresponda con el aprovechamiento transferido.

9. La ocupación de los terrenos e inmuebles facultará a la Administración para realizar los actos de edificación y uso del suelo conforme al planeamiento.

10. Si en el plazo de cinco años de efectuada la ocupación a solicitud del propietario, a la que se refiere el número 3 anterior, el titular de los derechos de aprovechamiento no hubiese transferido la totalidad de los mismos, podrá solicitar del órgano actuante, o éste iniciar de oficio el expediente de justiprecio del aprovechamiento no transferido.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomado razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sub. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

11. Cuando la Administración actúe de oficio podrá anticipar la ocupación al pago del justiprecio con arreglo al procedimiento previsto en los artículos 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

12. Los solares e inmuebles y su aprovechamiento, adquirido por la Administración actuante por cualquier título, confieren a la misma todos los derechos y obligaciones regulados en estos artículos, excepto la obligatoriedad de edificar simultáneamente a la adquisición de los derechos de aprovechamiento transferible.

13. Las adjudicaciones de terrenos a que den lugar las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico conforme a las presentes Normas, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Artículo 70.- (OE) Formalización e inscripción de las T.A.U.: El Registro de T.A.U.

1. Previamente a la obtención de licencia, en caso de desajuste entre el Aprovechamiento Real resultante del proyecto de edificación y el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación, se gestionará la correspondiente T.A.U. de conformidad con los preceptos de este Plan.

2. Las T.A.U. que se realicen entre particulares se formalizarán en escritura pública; las realizadas entre los particulares y la Administración podrán formalizarse en escritura pública o en documento administrativo.

3. El Ayuntamiento establecerá un Registro de Transferencias de Aprovechamiento en el que se inscribirán todas las T.A.U. que se realicen entre particulares o entre éstos y la Administración, entre las que se encuentran las siguientes.

   a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

   b) Los acuerdos de compra-venta, o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares, entre los que cabe citar:

      - La atribución de aprovechamientos sobre parcelas determinadas en pago para la adquisición de A.S.A. no materializables sobre una parcela.

      - La cesión de terrenos afectados a sistemas de redes públicas o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución, transfiriéndose el A.S.A. correspondiente a parcelas edificables del mismo titular con exceso de Aprovechamiento Real.

- La cesión de aprovechamientos en unidades de ejecución con exceso de Aprovechamiento Real a propietarios de terrenos no incluidos inicialmente en ninguna unidad, afectos a usos dotacionales o con A.R. inferior al A.S.A.

- La transmisión del exceso de A.R. correspondiente a una unidad de ejecución a los propietarios de ésta.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamiento.

d) Las transferencias entre unidades de actuación.

e) La expropiación de A.S.A. no materializado en una parcela edificada, o para la que se hubiese obtenido licencia en ejecución del Plan.

4. Las T.A.U. deberán aprobarse por el Ayuntamiento como requisito previo a su inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento (R.T.A.) y en su caso, en el Registro de la Propiedad.

Sección III.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 71.- (OE) Formas de obtención.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 127 y 128 del TRLOTAU.

Artículo 72.- (OE) Ejecución de los sistemas generales.

1. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística conjuntamente con las restantes obras de urbanización o, en su defecto, como obras públicas ordinarias.

2. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada unidad de actuación urbanizadora costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.

P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

4. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.

5. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

6. Se formulará y ejecutará, con cargo a los desarrollos recogidos en el POM, un Plan Especial de Infraestructuras (PEI), que incluirá el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, de acuerdo con el ámbito y Bases establecidas en este Plan de Ordenación Municipal. El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM. En lo relativo al soterramiento del ferrocarril se elaborará, coordinará y tramitará por el Ayuntamiento con la Administración competente en materia ferroviaria.

   La ejecución material de los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanos previstos para la totalidad del suelo urbano no consolidado y urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, en base a lo dispuesto en el artículo 115 del TRLOTAU, será a cargo de las actuaciones urbanizadoras propuestas e incorporadas al POM en proporción al aprovechamiento real homogeneizado de cada una de ellas con independencia de las que le sean adscritas a efectos de su obtención. Es por ello que el POM establece que la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras y servicios urbanísticos generales se desarrollen y ejecuten a través de un Plan Especial de Infraestructuras (PEI) de iniciativa municipal.

   La finalidad del PEI es la prevista en los apartados a), b) y d) del artículo 29 del TRLOTAU y 77 del RP. Se completará con los correspondientes Proyectos de Obras de Urbanización, de acuerdo con las bases contenidas en este POM, para garantizar la coordinación y la eficaz implantación de los servicios necesarios para los desarrollos previstos. Cuantificará el porcentaje de participación de cada Sector o UA del suelo urbanizable, en cualquiera de las categorías establecidas en estas Normas, constituyendo una carga de urbanización de los desarrollos, a tenor de lo dispuesto en los artículos 50 y 115 del TRLOTAU.

   El POM asume los compromisos establecidos, con anterioridad a la formulación del mismo, por las ordenaciones detalladas que incorpora en el suelo urbanizable, siendo uno de los objetos del PEI la precisión de las cargas en función de las necesidades totales.

   La aprobación definitiva del PEI será requisito para la aprobación definitiva del o de los Proyectos de Urbanización de cada PAU de las ordenaciones detalladas incorporadas o propuestas por el POM, que se limitarán a completar en su ámbito las infraestructuras no establecidas en el PEI. Todo a salvo de que el Ayuntamiento considerase, en razón de la viabilidad de su ejecución, que pudieran ser aprobados y ejecutados independientemente.

La recepción definitiva de las obras de urbanización de cada Sector o UA del suelo urbanizable en cualquiera de las categorías establecidas en el POM, requerirá que previa o simultáneamente lo hayan sido las de las obras correspondientes del PEI que garanticen la funcionalidad y eficacia de las infraestructuras y servicios urbanísticos del Sector o UA.

En lugar del Plan Especial (PEI), para la ejecución de las obras de infraestructura de conexión exterior o común a los sistemas que constituyen el armazón o esqueleto básico que garantice la coordinación de las infraestructuras de todos los sectores, podrá también realizarse un Proyecto Complementario de Urbanización (PC), de iniciativa privada.

En el caso de los sectores del soterramiento, por su singularidad, y tal y como se ha comentado antes, se ha previsto en el POM un reparto de las cargas conjunto a través de un proyecto conjunto, que incluye no solo los SSGG recogidos en el PEI del POM sino también sistemas locales. Este Proyecto tendrá como fin el cumplimiento de la obligación establecida en el Convenio del Soterramiento (incluido en el Documento de Protocolo de Compromisos y Convenios del POM), como carga urbanizadora, de ejecutar previa elaboración de los proyectos correspondientes, las obras definidas en los apartados a) y c) de aquel convenio, y ello en base lo dispuesto en el art. 115.h) del TR de la LOTAU. Este Proyecto quedará legitimado conforme a lo dispuesto en el artículo 111 del TR de la LOTAU, aprobado por D.Leg 1/2004 de 28 de diciembre. Este proyecto de cara a su programación se rige por las mismas consideraciones que los Proyectos de Urbanización de cada PAU señaladas anteriormente, no siendo posible la recepción definitiva de las obras de urbanización de carácter local en el incluidas, sin que previa o simultáneamente lo hayan sido las de las obras correspondientes del PEI que garanticen la funcionalidad y eficacia de las infraestructuras y servicios urbanísticos y no siendo posible la aprobación definitiva del o de los Proyectos de Urbanización de cada PAU sin que previa o simultáneamente lo hayan sido las de las obras correspondientes a las infraestructuras incluidas en el proyecto de infraestructuras conjunto del soterramiento según lo definido en el Convenio del Soterramiento y correrá a cargo de los sectores del soterramiento (SUbcO-01 a SUBcO-05) la carga estipulada en la letra b de la cláusula primera del Convenio del Soterramiento.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Sección IV.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 73.- (OE) Obligación de Conservar.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. En este tipo de obras se cumplirá el pliego de condiciones de ejecución (Directrices de Calidad del Ayuntamiento).

Sección V.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN CADA CLASE DE SUELO.

Artículo 74.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo de fecha

1. El POM establece la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. No prevé delimitación de Unidades de Actuación a efectos de aplicación de las transferencias de aprovechamiento, siendo nulo el coeficiente establecido en el artículo 33.3 del RP por no reservar suelo a obtener. No incrementa la edificabilidad prevista en las NNSS vigentes, asignando para la evaluación de incrementos 1 m^2/m^2 en el caso de ausencia de edificabilidad para uso residencial y 0,7 m^2/m^2 para usos industrial o terciario tal y como se establece en el artículo 45.3.A.b del TrLOTAU.

2. En consecuencia el desarrollo del suelo urbano no requiere de instrumentos de desarrollo pudiendo desarrollarse y ejecutarse directamente por licencia (actuaciones aisladas).

3. El aprovechamiento privativo o susceptible de aplicación en cada parcela es, pues, el resultado de aplicar las condiciones de las ordenanzas particulares de cada zona a cada parcela.

4. En los supuestos de cambio de alineación, previa a la obtención de licencia deberá cederse al Ayuntamiento, libre de cargas y vacio de aprovechamiento, el terreno correspondiente y realizar las obras ordinarias, que conviertan efectivamente la parcela en solar, a cargo del particular.

5. La obtención y ejecución en su caso de suelos dotacionales lo serán por expropiación y ocupación directa siendo las obras a cargo de la Administración actuante.

Artículo 75.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado.

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

2. El POM delimita las Unidades de Actuación (UA), coincidiendo cada una con un Área de reparto y con una Unidad de Actuación Urbanizadora (UAU), en las Unidades de Ejecución de las NNSS de 1998 que se encuentran en ejecución o con el planeamiento aprobado. Las denomina como UA – 1 a UA – 9, estableciendo las determinaciones de la ordenación estructural y detallada en los correspondientes Planos de Ordenación y en las Fichas de características. En ellas, se mantienen los

derechos y deberes que legitimaron su ordenación en desarrollo de las NNSS de 1998.

Artículo 76.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.

1. El POM incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores contiguos al Suelo Urbano, que considera necesarios para satisfacer lo dispuesto en el artículo 38.2.b) del RP, y delimita los sectores objeto de desarrollo por planeamiento parcial, incluyendo los sistemas generales que adscribe a cada sector. Por ello, el desarrollo por planeamiento parcial sólo será necesario en los sectores que no cuenten con ordenación detallada.

2. El POM establece, con el carácter de determinación detallada, las áreas de reparto y asigna a cada sector un aprovechamiento tipo coincidente con el del área de reparto, proponiendo que cada sector, con los sistemas generales adscritos, constituya una Unidad de Actuación Urbanizadora.

3. El POM prevé que la totalidad de los sectores se programen y ejecuten a través de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de gestión indirecta.

4. Previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector, de los categorizados como incorporados, que se encuentre en tramitación, y los sectores propuestos por el POM como suelo, se formulará y aprobará el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), que incluye el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, de acuerdo con el ámbito y Bases establecidas en el presente Plan de Ordenación Municipal. El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.

5. Los suelos de sistemas generales y locales que el POM adscribe a cada sector, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en el oportuno y necesario instrumento reparcelatorio. Así mismo será de cesión a favor del ayuntamiento el suelo urbanizado, o su equivalente económico, en el que poder materializar la cesión del 10% del aprovechamiento tipo de cada Sector multiplicado por la superficie total del mismo.

6. Los costes de urbanización de la totalidad de cada sector, incluyendo los de sistemas generales y los exteriores que sean necesarios para conectar con los servicios generales del municipio o adecuar su funcionalidad, serán a cargo de los propietarios del sector, en los términos establecidos en las Bases del plan Especial de Infraestructuras (PEI).

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo OOPOTU 31-07-09
Toledo Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 77.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Rústico de Reserva.

El suelo rústico de reserva podrá desarrollarse mediante las oportunas calificaciones urbanísticas para la implantación de los usos y actividades no incompatibles con lo dispuesto en el POM y en el RSR, o bien, a través de actuaciones urbanizadoras según lo previsto en el artículo 36 del RSR.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

Artículo 78.- (OE) Ejecución del planeamiento en Suelo Rústico, No Urbanizable de Especial Protección.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección podrá desarrollarse mediante las oportunas calificaciones urbanísticas para la implantación de los usos y actividades no incompatibles con lo dispuesto en el POM y en el RSR.

Artículo 79.- (OE) Áreas de planeamiento en ejecución

1. El POM incorpora, en diversas clases y categorías de suelo urbano y urbanizable, los ámbitos y sectores del suelo urbano y urbanizable de las NNSS de 1998, así como los PAU´s desarrollados en suelo rústico, que se encuentran ejecutados, en ejecución física y jurídica, o con planeamiento aprobado definitivamente.

2. El POM clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado con unidad en ejecución, las OA´s y UE´s de las NNSS de 1998 que, en el momento de la aprobación del POM se encuentran en ejecución física y jurídica, o con el planeamiento aprobado (PE-1 a PE-09, ambas inclusive), incorporando las ordenaciones que legitiman su ejecución.

   El régimen urbanístico de estos ámbitos será el establecido en los instrumentos de ordenación que los legitimaron. En caso de incumplimiento de sus obligaciones, el régimen será el establecido en estas Normas Urbanísticas para el suelo urbano no consolidado.

3. El POM clasifica y categoriza como suelo urbanizable con planeamiento en ejecución, los Sectores de las NNSS de 1998 y los PAU´s que, en el momento de la aprobación del POM se encuentran en ejecución física y jurídica, y recoge como suelo urbanizable con ordenación detallada los Sectores de las NNSS de 1998 y los PAU´s que, en el momento de la aprobación del POM se encuentran aprobados sin iniciar la ejecución física y jurídica.

   La ordenación estructural la establece el POM en los Planos de Ordenación, incorporando la Ordenación establecida en los correspondientes Planes Parciales que incorpora.

   El régimen urbanístico de estos sectores será el establecido en los instrumentos de ordenación que los legitimaron. En caso de incumplimiento de sus obligaciones, el régimen será el establecido en estas Normas Urbanísticas para el suelo urbanizable.

4. Con la aprobación del POM las determinaciones del planeamiento anterior quedan asumidas en el mismo incluyéndose las de cada ámbito de planeamiento en el Anexo VI de estas Normas Urbanísticas: Anexo de sectores. Con la aprobación definitiva del POM serán de aplicación las determinaciones incluidas en este anexo así como en el resto de documentos del POM que tengan incidencia con las determinaciones del régimen jurídico transitorio señaladas en el artículo 50 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 80.- (OE) Ejecución de las infraestructuras

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

2. En cualquiera de sus categorías de los suelos clasificados como suelo urbano y urbanizable, se prevé el desarrollo y ejecución de un Plan Especial de Regulación de Instalaciones de Telecomunicaciones y Telefonía (PERITT), con los siguientes objetivos:

   a) Definición de los lugares y criterios para la implantación de las instalaciones necesarias para la prestación del servicio que garanticen tanto la funcionalidad como la protección de las personas y usos en proximidad.

   b) La definición de los niveles de potencia máxima en relación con los centros servibles como: viviendas, centros de trabajo, centros escolares, residencias de tercera edad, centros asistenciales y sanitarios, etc.

   c) Prohibiciones de instalación en relación con los usos existentes y previstos por el POM y Ordenaciones Detalladas que incorpora.

   d) Establecimiento de un plan y programa de seguimiento y control de las emisiones de dichas instalaciones.

   e) Condiciones estéticas de las instalaciones en relación con las edificaciones existentes y previstas.

24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
ILLESCAS (Toledo)

TÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
R.O.M. ILLESCAS
Doc. Aprob. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010
Visto y Aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

Sección I.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 81.- (OD) Disposiciones Generales

A.- El deber de conservación:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquella que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

B.- La inspección periódica de construcciones y edificaciones:

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, Como mínimo y a efectos municipales la ITE marcarán condiciones de salubridad, condiciones de adecuación funcional y- condiciones de adecuación sanitaria con descripción de:

Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio. Se tendrá en cuenta la regulación establecida en el artículo 64 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la regulación establecida en el artículo 4 y siguientes de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana para el informe de Evaluación de Edificios.
Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

C.- La situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley.

Comisión Ejecutiva de Ordenación del Territorio
24 JUN. 2010

D.- Las ordenes de ejecución.

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

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

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora.

Artículo 82.- (OD) Procedimiento de ejecución del deber de conservación

1. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

   a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección indicando las causas de los mismos.

   b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

   c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el Informe Técnico a que hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique el ejercicio de la actuación subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 95 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. Notificado a los interesados el decreto con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

   Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

7. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.

   Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la L.R.J.A.P. y

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Jornada Razón Decreto 06-04-2010

P.A.C., que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

8. Asimismo se procederá a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

   Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme a los artículos 95 y siguientes de la L.R.J.A.P. y P.A.C.

10. En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en los capítulos siguientes.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 21 JUN. 2010

Sección II.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 83.- (OE) Régimen, Naturaleza y alcance del concepto "fuera de ordenación"

El POM establece el régimen de "fuera de ordenación" en base a lo dispuesto en el TrLOTAU y se concreta en las siguientes consideraciones:

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del POM, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación".

2. Fuera de ordenación totalmente incompatible:

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

   Ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

   Ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

3. Fuera de ordenación parcialmente incompatible:

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Tendrán la consideración de fuera de ordenación parcialmente compatibles todas las edificaciones, instalaciones y construcciones que queden en situación de fuera de ordenación en las que no concurran las circunstancias del punto 2.

4. En todos los edificios que tengan la consideración de fuera de ordenación totalmente incompatibles no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato para la mera conservación del inmueble.

5. En casos excepcionales, y en el caso de tratarse de edificaciones en fuera de ordenación parcialmente incompatibles podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.

Tendrán la consideración de fuera de ordenación parcialmente compatibles, las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas del Plan de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesina, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.) sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por el presente Plan y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponde a los propietarios.

El régimen de fuera de ordenación propuesto por el POM se completa con las siguientes tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano:

1. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles para la ordenanza en que se ubiquen, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señaladas en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 6 anterior.

2. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

3. Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento real que les corresponda. Aplicándose, en su caso las condiciones referidas en las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico sobre el conjunto de edificaciones resultantes sobre el solar.

4. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del

estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

5. Además de las tolerancias expresadas en los puntos precedentes, serán de aplicación aquellas otras que con carácter particular han sido incluidas en las Ordenanzas así como las incluidas en las Normas de Protección del Patrimonio.

6. Aquellos edificios en ejecución que a la entrada en vigor del presente Plan se encontrasen paralizados y en esta situación de fuera de ordenación serán objeto de estudio por los Servicios Técnicos Municipales a propuesta del Promotor, para posibilitar su terminación con una solución concreta para cada caso. La propuesta se basará en la aplicación de las condiciones normales de edificación, volumen, usos, etc., determinadas por el presente Plan para la norma zonal en que se sitúe el edificio. Para los excesos de volumen o aprovechamiento serán de aplicación las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, considerando dichos excesos como condiciones excepcionales aplicables a la parcela concreta donde se sitúa la edificación. El plazo para presentar las propuestas será de 6 meses contados a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Plan, transcurrido este plazo se aplicará el régimen normal de edificación forzosa.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

Sección I.- DEFINICIONES Y CONCEPTOS BÁSICOS

Artículo 84.- (OE) Aplicación, finalidad, principios fundamentales, ámbito y excepciones

1. Estas Normas Generales, al igual que las restantes prescripciones del POM, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente.

   Las condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la normativa aplicable existente con anterioridad, y no incorporados al presente POM.

2. Los fines de las presentes Normas son los siguientes:

   - Estandarización de la terminología y conceptos urbanísticos generales.
   - Reducción del grado de discrecionalidad en la interpretación de los términos urbanísticos.
   - Simplificación instrumental de los planes urbanísticos.
   - Mejora del conocimiento público de las Normas Urbanísticas.

3. Para la consecución de los fines enunciados en el apartado precedente, se adoptan como principios fundamentales los siguientes:

. Sistematización de los modos de ordenación urbanística.
. Claridad y precisión en la definición de los conceptos urbanísticos.
. Equilibrio entre estandarización y uniformidad.
. Flexibilidad de las regulaciones tipo y de sus modos de aplicación.

4. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo, y de sus áreas de regulación diferencial, son las especificadas en sus normas particulares, y complementariamente las enunciadas en las presentes normas generales.

5. Las normas generales de la edificación y de los usos se estructuran en cuatro conceptos reguladores básicos: las condiciones que atañen al volumen de las edificaciones, las que afectan a la higiene, calidad y seguridad de las mismas, las condiciones estéticas y las que regulan los usos de los edificios y locales.

6. En los Documentos de los fichas de zonas de planeamiento en ejecución del POM, se expresan las determinaciones existentes con anterioridad a la aprobación del mismo, que mantienen su vigencia, así como aquellas que se revisan por el POM.

Artículo 85.- (OE) El Suelo y sus divisiones

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TOLEDO)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

Suelo

El suelo es el recurso natural, tierra o terreno utilizado y el artificial, construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el suelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público.

Unidad rústica apta para la edificación

Es aquella parte del suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

Parcela

Es la parte del suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico estando vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, a la ordenación territorial y urbanística.

Solar

1. Es la parcela dotada de los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
PROTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A tal efecto se consideran también las vías peatonales o de coexistencia entre tráfico rodado y peatonal.

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.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 MAY 2010

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

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

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

e) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes por la ordenación detallada o el Plan Parcial o por sus instrumentos de desarrollo.

2. En los supuestos en los que las correspondientes ordenaciones detalladas incorporadas o los Planes Parciales que desarrollen el POM, requieran, para su ejecución, la aprobación de instrumentos de desarrollo (Planes Especiales o Estudios de Detalle) que afecten a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado anterior así como los que adicionalmente se establezcan en dichos instrumentos de desarrollo y ejecución.

3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente o desde el que disponga de acceso. En este caso se cumplirán las siguientes condiciones:

- El espacio interpuesto estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas que sirva estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esa vinculación.
- El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- La vía pública o acceso a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de acera.
- El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de las parcelas incluyendo aparcamientos.
- Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidos en las parcelas a

las que se vincule dicho espacio.

- Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincule.
- Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de cualquier otra actuación urbanística necesaria para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitarán por el procedimiento normal previsto para la concesión de autorización a través de la correspondiente Ordenanza Municipal.
- En ningún caso el espacio interpuesto de paso podrá realizarse a través de zonas verdes o equipamientos afectando al cómputo de estándares de calidad urbana.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establezcan en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Unidad final de aprovechamiento

Categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar.

Finca

Es la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

Espacios libres públicos

Son los integrantes de los sistemas generales y locales destinados al dominio y uso público.

Espacios libres privados

1. Se considerarán como espacios libres privados los suelos no edificables de la parcela correspondiendo su conservación y mantenimiento a los postulantes. Las actuaciones sobre ellos estarán sujetas a licencia.

2. Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que en ningún caso consumirán edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 30% de su superficie

Unidad de actuación urbanizadora

Es la superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

P.O.M. ILLESCAS
Dos. Subs. Conforme acuerdo CROTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Unidad de actuación edificatoria

Son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el capítulo anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

Artículo 86.- (OE) Calificación del suelo

Calificación del suelo

Es la definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo.

Visto conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Suelo dotacional

Es el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

Sistema general

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

Sistema local

Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición de bien de dominio público.

Artículo 87.- (OE) Densidad residencial

Densidad muy baja

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

Densidad baja

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

Densidad media

Las unidades de actuación en las que dicha densidad esté comprendida sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

Densidad alta

Las unidades de actuación en las que dicha densidad se situe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

Densidad muy alta

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

Artículo 88.- (OE) Zona de ordenación urbanística

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.

Sección II.- CONDICIONES DE LA MANZANA, EL VIAL Y LA PARCELA.

Artículo 89.- (OD) Parámetros relativos a la manzana y el vial.

Alineación oficial exterior

Se entiende por alineación oficial exterior, la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por: calles, plazas, zonas verdes o espacios libres. . En el caso de delimitación con zonas verdes el acceso a las edificaciones (portales de viviendas) quedará garantizado a través de espacios públicos sin poder afectar a los estándares de calidad relativos a zonas verdes.

Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación oficial, a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.).

Manzana

Se denomina manzana a la porción de suelo delimitada por las alineaciones oficiales.

Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de un fondo edificable regulado.

Línea de rasante

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 21 JUL. 2010

Cota de rasante

Es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.).

Rasante oficial

Es la cota de rasante definida en los planos de ordenación. Se expresa en metros (m.).

Será la referencia para medir la altura de la edificación.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Artículo 90.- (OD) Parámetros relativos a la parcela.

Parcela

Además de lo definido en la DISPOSICIÓN PRELIMINAR del TRLOTAU, se entenderá como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder implantar el uso y la tipología definidos por la ordenación.

Parcela edificable

1. Se entiende por parcela edificable, aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

2. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la superficie, el frente o la forma.

3. La parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las ordenanzas específicas y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por el Plan, es susceptible de ser edificada.

4. Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

   A.- La unidad de parcela, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad original.

   B.- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para su zona de ordenanza.

   C.- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

D.- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el TRLOTAU.

Linderos de parcela

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Lindero frontal de parcela

Es el que delimita la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes y es donde se sitúa la alineación oficial.

Cerramientos de parcela

Son aquellos elementos constructivos, dispuestos sobre los linderos, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Parcela mínima

Es la dimensión superficial mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Frente de parcela

Es la longitud del lindero o linderos frontales. Se expresa en metros (m.)

Se denomina frente mínimo a la menor longitud admisible para que pueda considerarse parcela edificable.

Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente a la primera, desde el punto medio del frente de la parcela.

Círculo inscrito inscribible

Es el círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la dimensión de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

Ángulo medianero

Es el ángulo formado por el lindero frontal de la parcela y uno de los linderos contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Revisada conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

Sección III.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 91.- (OD) Parámetros relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Distancia a linderos

Es la separación entre el lindero de parcela que se tome como referencia y la linea de edificación, medida sobre una recta perpendicular a dicho lindero. Se expresa en metros (m.).

Retranqueo de fachada

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo del Territorio y Vivienda de Toledo. Fecha 21 JUL. 2010

Es la distancia mínima a linderos que debe de separarse la edificación, salvo cuerpos volados, de la alineación oficial exterior de la parcela, excepto en zonas verdes, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre de edificación, sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezca otra cosa en las ordenanzas particulares de la zona.

Retranqueos a linderos

Es la distancia mínima a linderos que debe de separarse la línea de fachada de la edificación principal, de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

En todo caso, en edificación adosada o pareada, en los linderos laterales que coincidan con alineación oficial, deberá guardarse un retranqueo a fin de que ninguna edificación pueda dejar medianerías o finales de fila sobre la alineación oficial.

Área de movimiento de la edificación

Es la parte de la parcela en la que puede situarse la edificación principal. Puede deducirse de la aplicación de las condiciones particulares de posición de la edificación, o puede aparecer dibujada en los Planos de Ordenación.

Fachadas de la construcción

Son los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente a un edificio, cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Fachada exterior.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores.

Línea fija de fachada

Es la alineación de la edificación que se define gráficamente en algunos solares en los Planos de Ordenación y que viene definida por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, estableciendo el límite entre las superficies edificables y las no edificables, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes, sobre la misma debe apoyarse obligatoriamente la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

Fondo edificable

Es la distancia, medida desde la alineación oficial y perpendicular a esta o desde el retranqueo realizado, caso de existir este, que establece un límite a la edificación, por la parte posterior, excluidos cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

Separación entre edificaciones

Es la distancia que debe existir entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m.).

Chaflán

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada. La medida mínima será de 3m en intersecciones entre vías de ancho menor o igual a 10 m. y 6 m. para el resto.

Artículo 92.- (OE) Parámetros relativos a la intensidad de la edificación.

Superficie ocupada

Es la superficie que ocupa la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Coeficiente de ocupación

Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación principal. La relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable (%).

La máxima superficie de ocupación será el resultado de aplicar el porcentaje fijado por el Plan, sobre la superficie total de la parcela neta, expresándose en metros cuadrados.

Para el cálculo de la máxima superficie de ocupación en parcelas con fondo edificable, el porcentaje fijado se aplicará a la totalidad de la superficie de la parcela.

Superficie libre

Es la parte de la parcela que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Superficie construida por planta

Es la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos de una planta con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que las ordenanzas de aplicación dispongan otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos destinados a aparcamiento, o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), los porches y las terrazas. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, bajocubiertas y áticos.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Superficie construida total

Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas de un inmueble.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Las zonas de ordenanza, las ordenaciones detalladas que incorpora el POM y los Planes Parciales que lo desarrollen, asignarán la máxima superficie edificable para cada solar. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

Volumen construido

Es el volumen comprendido entre los cerramientos con el exterior, o con otras edificaciones, de un edificio. Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Edificabilidad

Es la superficie construida total que tiene, o puede llegar a alcanzar, un recinto determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Coeficiente de edificabilidad

Es la relación entre la edificabilidad y la superficie del recinto que la soporta. Se expresa en metros cuadrados construibles (m^2c) sobre cada metro cuadrado de suelo. Se puede establecer un coeficiente de edificabilidad, o asignar edificabilidad a cada manzana o parcela.

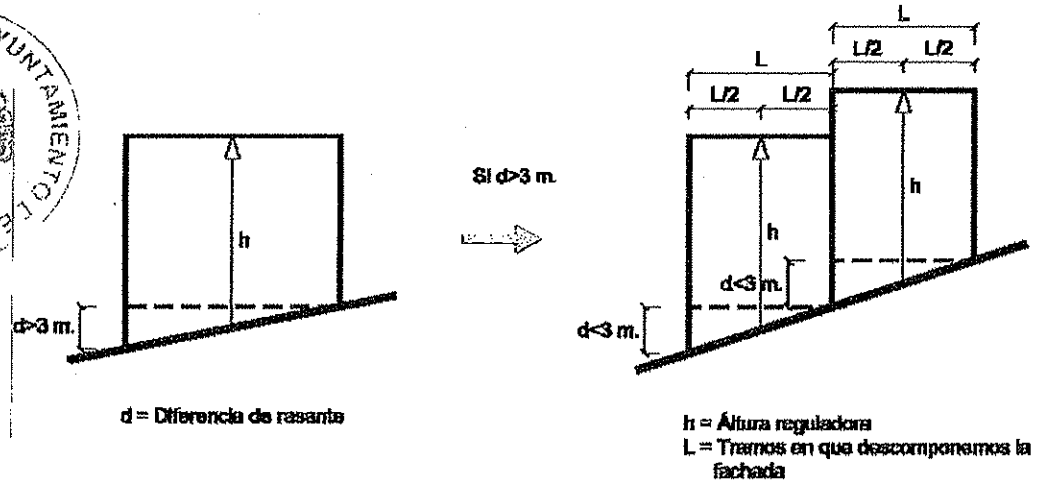
El coeficiente de edificabilidad se llamará neto cuando esté referido a una parcela o a un conjunto de ellas, y se denominará bruto, cuando la superficie de suelo incluya tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Artículo 93.- (OD) Parámetros relativos al volumen y forma de los edificios.

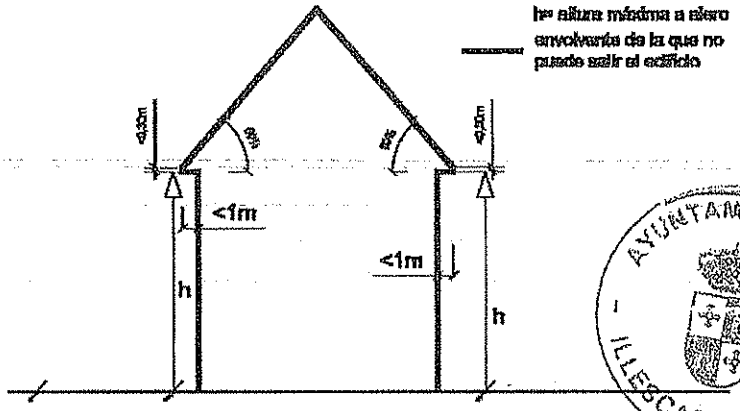
Altura reguladora

Es la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante oficial hasta la intersección con la cara inferior del alero. Se expresa en metros (m.).

La altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.



Habrá de considerarse el edificio dentro de una envolvente formada por la altura máxima medida en las fachadas y el faldon de la cubierta con pendiente del 50% con la limitación de la altura máxima de la cumbrera. Por encima de este espacio así definido, no se permite ningún tipo de edificación salvo los conductos de ventilación, los casetones de escaleras y ascensores, y lucernarios.



P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo
POTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

En edificación aislada podrá sustituirse la rasante oficial por la del terreno natural.

Aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

- En las edificaciones principales.

  La altura se medirá como se ha descrito.

- En las edificaciones auxiliares.

  Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado del alero, y no podrán tener más de una planta.

Edificios con fachadas dos o más calles que no formen esquina o cuando exista diferencia entre la cota de la fachada de la calle y la rasante del terreno en la fachada opuesta, habrá de considerarse el edificio dentro de una envolvente formada por la altura máxima medida en ambas fachadas y el faldón de la cubierta con pendiente del 50% con la limitación de la altura máxima de la cumbrera. Por encima de este espacio así definido, no se permite ningún tipo de edificación salvo los conductos de ventilación, los casetones de escaleras y ascensores y lucernarios. La altura de cubierta se medirá en ese caso en el punto medio.

Número de plantas

También se limita el número de plantas completas que podrá tener la edificación sobre la rasante oficial. A tal efecto, computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,40 metros sobre la rasante oficial citada.

El número de plantas permitido, será el que quepa en la altura de edificación autorizada, con las dimensiones siguientes a título orientativo:

Planta semisótano (cara inferior del forjado de techo):	1,40 mts
Grosor de forjado con solado:	0,40 mts
Planta baja: (altura libre de piso para uso comercial-terciario):	3,50 mts
Grosor de forjado con solado:	0,40 mts

Planta primera: (altura libre de piso para uso residencial o de oficinas):	2,50 mts
Grosor de forjado con solado:	0,40 mts
Planta segunda: (altura libre de piso para uso residencial o de oficinas):	2,50 mts
Grosor de forjado con solado:	0,40 mts

Así hasta alcanzar las alturas permitidas por cada ordenanza.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

Altura Total.

Es la dimensión vertical hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Se expresa en metros (m.).

Altura máxima

Será la mayor altura reguladora que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes Normas según la ordenanza de aplicación en que se ubique la edificación que se considere.

Podrá limitarse tanto la altura como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

Altura libre de piso

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

Planta sótano

Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 centímetros, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre de piso no será inferior a 220 centímetros, si no hay permanencia de personas o 250 centímetros, en caso contrario. Por debajo del forjado y siempre que se respete esa altura libre de piso podrán alojarse instalaciones y conducciones en el caso de estancias no habitables.

Planta semisótano

Diligencia Razón Decreto 08-04-2010
Documento Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TO)

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina

Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de 25 y menos de 140 centímetros, medida en cualquiera de los puntos estimados.

Por encima de esta altura, la planta en cuestión se considerará sobre rasante - planta baja -, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior al 10º sexagesimales (17,63%), sea el Pleno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime lo contrario.

Su altura libre de piso no será inferior a 250 centímetros salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 230cm.

Los sótanos y semisótanos, destinados a garaje, aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal, no computará en el total de la edificabilidad de la parcela.

Planta baja

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación y que sirve de referencia horizontal. Con referencia a la rasante oficial se situará en valores que no superen los 140 centímetros sobre la cota de referencia de la calle a cara inferior del forjado. Su altura libre de piso no será inferior a 250 cm salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 220cm.
Si la planta se destina a otro uso que no sea el residencial, en edificios con uso mayoritario residencial, esta altura libre será como mínimo 280 centímetros y como máximo, 350 centímetros. En el resto de edificios con otros usos mayoritarios como industrial, terciario, dotacional, etc. las alturas se regularán según las condiciones específicas y particulares de cada caso.

Entreplanta

Es aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta en la que se inserta. Su altura libre de piso no será inferior a 250 cm salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 230cm.

Los únicos usos permitidos en esta entreplanta serán los terciarios o dotacionales.

Plantas altas o plantas piso

Son todas aquellas plantas que se encuentran situadas por encima de la planta baja. Su altura libre de piso no será inferior a 250 centímetros salvo en el caso de cocinas, baños y/o distribuidores en el uso residencial en la que podrá ser de 220cm.

Planta ático

Se denominará ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de todos los planos de fachada del inmueble.

Planta bajo cubierta

Es la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que compute como tal, y cuyo espacio se localiza entre este forjado y los planos inclinados que conforman la cubierta, con independencia de cual sea la estructura portante de esta.

Este espacio podrá destinarse a alojamiento, permitiéndose también el uso de almacenaje, trastero, etc. Deberá tener una altura libre en el punto medio igual o superior a 230 centímetros y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más bajo.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 7-4-2010

Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones, en cuanto a uso y dimensiones, que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas estas Normas.

Cubierta de la edificación

Es el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas lo serán con pendientes mínimas de 20º sexagesimales y máximas de 30º sexagesimales, admitiéndose la cubierta plana.

Los paños de cubierta en ningún caso podrán arrancar de recrecidos del plano de fachada con dimensión superior a 50 centímetros, aunque no se hubieran agotado los metros de la altura máxima permitida.

Las terrazas podrán estar rebordeadas de un antepecho de altura inferior a 100 centímetros, más las posibles barandillas de protección, el cual no podrán sobresalir del plano de la fachada en ningún punto del edificio.

En caso de aprovechamiento bajo cubierta y en las terrazas, la cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica acorde con la normativa básica aplicable.

Construcciones por encima de la cubierta

Por encima del paño de la cubierta, se permiten las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completen la fachada y no tengan aprovechamiento computable, no pudiendo rebasar los 150 centímetros sobre la línea de cornisa.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS P.O.M. ILLESCAS Dpt. Subs. Conforme acuerdo CPOT 31-07-09 Tomada razón Decreto 08-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

B.- En casos especiales en los que las escaleras deban estar en la fachada de la edificación, se permitirán los remates de las mismas en fachadas siempre que su ancho no supere los 300 centímetros de anchura y no se sobrepase en más de 150 centímetros la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida en esa fachada.

Soportal

Es el espacio de uso público resultante del retranqueo, respecto del plano de fachada del inmueble, de la edificación en la planta baja.

Pasaje

Es el espacio de uso público, situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Texto conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Pared medianera. Línea medianera (medianería)

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería, la proyección vertical sobre el terreno de la pared continua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por desfases de las edificaciones como consecuencia de parcelaciones que fueran oblicuas en relación con la alineación, deberán tratarse como el resto de las fachadas.

Cuerpos volados

Son aquellas partes de la edificación, sin contacto con el terreno, que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Los cuerpos salientes podrán ser abiertos o cerrados.

Todo cuerpo saliente cerrado computará como superficie.

Se prohíben los cuerpos salientes, en usos distintos de vivienda unifamiliar, que disten menos de 320 centímetros libres, de la cara inferior del forjado a la rasante de la acera o terreno.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo.: D. Francisco Campos Colina

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón o ventana de un cuerpo volado hasta el extremo de la fachada será de 60 centímetros.

Elementos salientes

Son aquellos elementos constructivos fijos, que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.
Los elementos salientes se limitarán, en su vuelo, por las condiciones que se describen a continuación:

A.- Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones, respecto de su posición en la fachada, que no sobresalgan de la alineación oficial.

B.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 8,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante de la acera desde cualquiera de los puntos de aquel de 320 centímetros y que no tengan una longitud superior a 400 centímetros. En ningún caso podrán superar el ancho de acera.

C.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 100 centímetros en vivienda unifamiliar, o de 50 centímetros, en edificaciones que den frente a calle. El grueso de los aleros, salvo condiciones estéticas precisas, no podrá ser superior los 30 centímetros.

Edificaciones auxiliares:

Son aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, tendederos, cuartos de basura y transformadores.

Servidumbres aeronáuticas:

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

Altura libre escaleras y paso de puertas

De acuerdo con lo indicado en el artículo 1.1 apartado 1 del SUA2 del CTE, la altura libre de paso en escaleras de uso restringido deberá ser igual o superior a 2,10 metros. En escaleras de uso general deberá ser igual o superior a 2,20 metros. La altura libre de paso en puertas deberá ser igual o superior a 2,00 metros.

Sección IV.- CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE CALIDAD, DE SEGURIDAD Y DE LOS SERVICIOS.

Artículo 94.- (OD) Parámetros relativos a los elementos de los edificios.

Elementos técnicos de las instalaciones

Son los elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como: depósitos de agua, grupos de presión, elementos de depuración individual de la vivienda, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa, etc.

Patios de luces y ventilación

Son los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan la adecuada iluminación y ventilación a las dependencias del inmueble. En ellos podrán ubicarse los grupos de presión.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Dat. Subs. Conforme acuerdo CROTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Tipos:

1.- Patios cerrados.

Se autorizan patios interiores con una dimensión mínima de tres metros por tres metros (3x3). Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

2.- Patios abiertos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Los patios abiertos a fachadas o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de tres metros y su fondo no será superior a la anchura con un máximo de 6 m.

Los patios abiertos a fachada, frontal, lateral o trasera, que vayan a quedar vistos, tendrán el mismo tratamiento de materiales y acabado que el resto de las fachadas del edificio. En ningún caso se podrán utilizar, como si de patios interiores se tratara, para tender la ropa, sacar chimeneas o subidas de humos, etc.

Patios abiertos a otro patio. Se permiten si cumplen la condición de que los huecos que en él abran tengan luces rectas a menos de 150 centímetros del patio principal.

Estas condiciones serán de aplicación salvo en lo que establezcan las condiciones particulares de cada ordenanza y siempre que se cumplan las condiciones del CTE.

3.- Patios mancomunados.

Se autoriza la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

Cubrición de patios

Solo se permite cubrir los patios en la vivienda unifamiliar, y siempre que cuenten con dimensiones superiores a 300 centímetros x 300 centímetros.

Se utilizarán claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

Acceso

Es el hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en viviendas unifamiliares serán de 1,00 metros de ancho y 2,10 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela deberán cumplir las dimensiones estipuladas en el CTE-DB-SI.

La apertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela, o hacia el exterior si se ha situado en plano retranqueado para asegurar que, en ningún caso, la apertura "barra" espacio público. En todo caso si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente. A estos efectos, salvo diseño específico que sea autorizable, la diferencia máxima entre la cota de la vía pública frente al portal y la de acceso al ascensor no será superior a 0,40 m., debiendo existir además una rampa adecuada para salvarla por coches de niño, inválidos y similares. En todo caso será de obligado cumplimiento lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sstpa. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledo a Razón Decreto 09-04-2010

Escaleras

Son los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

La anchura mínima es:

- 0,80 m en escaleras previstas para 10 personas, como máximo, y estas sean usuarios habituales de la misma.

- 1,20 m en *uso Docente*, en zonas de escolarización infantil y en centros de enseñanza primaria, así como en zonas de público, de *uso Pública Concurrencia* y *Comercial*.

- en *uso Hospitalario*, 1,40 m en zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros iguales o mayores que 90º y 1,20 m en otras zonas.

- 1,00 en el resto de los casos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

24 JUN. 2010

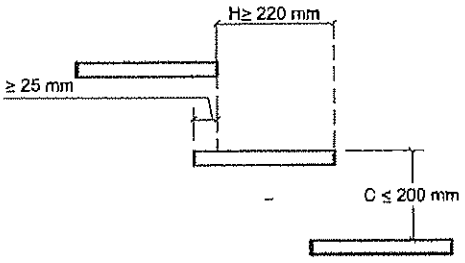
Escaleras de *uso restringido*

1 La anchura de cada tramo será de 800 mm, como mínimo.

2 La contrahuella será de 200 mm, como máximo, y la huella de 220 mm, como mínimo. La dimensión de toda huella se medirá, en cada peldaño, según la dirección de la marcha.

En escaleras de trazado curvo, la huella se medirá en el eje de la escalera, cuando la anchura de esta sea menor que 1000 mm y a 500 mm del lado más estrecho cuando sea mayor. Además la huella medirá 50 mm, como mínimo, en el lado más estrecho y 440 mm, como máximo, en el lado más ancho.

3 Podrán disponerse mesetas partidas con peldaños a 45 º y escalones sin tabica. En este último caso la proyección de las huellas se superpondrá al menos 25 mm (véase figura 4.1). La medida de la huella no incluirá la proyección vertical de la huella del peldaño superior.
Escalones sin tabica



AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subsa Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledo Razón Decreto 06-04-2010

Escaleras de *uso general*

Peldaños

En tramos rectos, la huella medirá 300 mm como mínimo, y la contrahuella 130 mm como mínimo, y 160 mm como máximo.

En escaleras en edificios de uso público, deberán en cualquier caso cumplirse las condiciones del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Pasamanos

1 Las escaleras que salven una altura mayor que 550 mm dispondrán de pasamanos continuo al menos en un lado. Cuando su anchura libre exceda de 1200 mm, o estén previstas para personas con movilidad reducida, dispondrán de pasamanos en ambos lados.
2 Se dispondrán pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo sea mayor que 2400 mm. La separación entre pasamanos intermedios será de 2400 mm como máximo, excepto en escalinatas de carácter monumental en las que al menos se dispondrá uno.
3 El pasamanos estará a una altura comprendida entre 900 y 1100 mm. Para usos en los que se dé presencia habitual de niños, tales como docente infantil y primario, se dispondrá otro pasamanos a una altura comprendida entre 650 y 750 mm.
4 El pasamanos será firme y fácil de asir, estará separado del paramento al menos 40 mm y su sistema de sujeción no interferirá el paso continuo de la mano.

Visto conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Cerramientos exteriores

Son todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones estéticas particulares de las distintas ordenanzas.

B.- No se permite el uso de placas de fibrocemento.

C.- Los cierres de parcela, cercas o vallados; en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El cerramiento de la parcela con la calle en edificación cerrada, así como la separación entre parcelas tendrán una altura máxima de 2,20m; deberán de ser de fabrica de en toda su altura. Las separaciones situadas por encima de la planta baja tendrán una altura máxima de 1,80m.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 08-04-2010

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. Dª Francisco Campos Colina

Para el resto de tipologías, los cerramientos tendrán de fábrica, al menos una altura de un metro y un máximo de 2,20m. Por encima de estas alturas se permitirán alambrada o rejería abierta. Se permitirá vallado con tela metálica sin cerramiento de fábrica en vallados provisionales, en solares no edificados, excepto en los que se encuentran regulados por la ordenanza 1ª.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en las presentes Normas.

- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Artículo 95.- (OD) Parámetros relativos a la calidad, seguridad e higiene.

Condiciones interiores de los locales

Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior, por medio de huecos de superficie total no inferior a un decimo (1/10) y un doceavo (1/12), respectivamente, de la superficie que tenga el local que se considere.
No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido las denominadas "alcobas a la italiana".

El resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas para cada uso en concreto.

Piscinas

El llenado de piscinas cumplirá lo indicado en la ordenanza municipal correspondiente.

Salud laboral:
Todo edificio en el que se desarrollen actividades laborales, deberá hacer posible que el desarrollo de las mismas se atenga a las recomendaciones de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales.

Artículo 96.- (OD) Condiciones de las dotaciones y los servicios.

Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.

En todo caso se cumplirán las condiciones, que estén vigentes, de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue, sin que las variaciones que supongan mayores exigencias dotacionales se considere como modificación de estas Normas.

Dotación de agua potable

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos veinte (220) litros por habitante.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Dotación de agua caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, además de grupos de presión y elementos de depuración individual de la vivienda. Las calderas deberán situarse en los tendederos.

Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a un sistema adecuado de generación propia.

En los establecimientos abiertos al público se dispondrá, de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio, quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo, las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Combustibles líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Telefonía y Telecomunicaciones

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Radio y televisión

En todas las edificaciones destinadas a vivienda, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, en locales de distinta propiedad o usuario, estarán dotadas de los servicios de tomas de Televisión y Frecuencia

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
R.O.M. ILLESCAS Documentos Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Jornada Razón Decreto 06-04-2010

Modulada mediante la instalación de antenas colectivas por grupos de viviendas o manzanas.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos. En el supuesto de viviendas privadas, deberá disponer de buzones sobre la vía pública para el acceso de los servicios postales.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

Evacuación de aguas pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Los colectores del edificio deben desaguar preferentemente por gravedad, en el pozo o arqueta general que constituye el punto de conexión entre la instalación de evacuación y la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida.

Será obligatorio, la instalación de sistemas de reutilización de aguas grises, en todos los edificios de nueva construcción, que se consideran parte imprescindible del sostenible desarrollo propuesto por el Plan de Ordenación Municipal. El riego de los jardines privados habrá de realizarse obligatoriamente con aguas grises o con el agua procedente de tratamientos terciarios de depuración para riego.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón/Decreto 05-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

Se deberá acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Cuando no exista red de alcantarillado público, deben de utilizarse sistemas individualizados separados, uno de evacuación de aguas residuales dotado de una estación depuradora particular y otro de evacuación de aguas pluviales al terreno.

Los residuos procedentes de cualquier actividad profesional ejercida en el interior de las viviendas distintos a los domésticos, requieren un tratamiento previo mediante dispositivos tales como depósitos de decantación, separadores, depósitos de neutralización.

Evacuación de humos

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Evacuación de residuos sólidos

Todos los edificios contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones del Decreto 70/1999 del 25 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha así como la Ley 10/1998 del 21 de abril de Residuos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad y disponer de un gestor de residuos homologado.

Instalación de clima artificial

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos, y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Visto y conforme con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Las instalaciones de aire acondicionado, cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sdps.: Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

Aparatos elevadores

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, monta coches, así como las escaleras mecánicas.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinarán en función de las necesidades del edificio. Será obligatorio cuando la altura de la edificación sea igual o superior a 3 plantas (B+II), Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a cuarenta centímetros (40) respecto a la rasante en la entrada del edificio.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Condiciones para los establecimientos de uso terciario en edificios:

El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

En edificios con uso residencial este uso, el comercial, se desarrollará principalmente en planta baja, pudiendo el sótano o semisótano destinarse a garaje, vinculados a la edificación principal, además de las siguientes actividades y siempre que la ordenanza de zona lo permita:

- Establecimientos de uso terciario: oficinas, centros docentes o academias y similares, gimnasios, salas de exposiciones y muestras, centros sanitarios o de tratamientos de salud o similares, establecimientos comerciales al por menor, siempre que no estén calificados como actividades nocivas, insalubres o peligrosas, deberán cumplir todas aquellas condiciones recogidas en los Reglamentos, Normas Técnicas y ordenanzas particulares para su desarrollo y apertura y puesta en funcionamiento, teniendo que cumplir en particular los siguientes:

a) CTE-DB-SI o Normativa Básica que la sustituya, debiendo cumplir los siguientes parámetros:
   1.- El Aforo no podrá ser superior a 1 persona por cada 5 metros cuadrados de superficie útil en cualquiera de estos usos, salvo en el uso hostelero que podrá ascender a 2 personas por cada 5 metros cuadrados de superficie útil.

b) Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y Ley 1/1994 de 24 de mayo, Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha. En este sentido, los locales y dependencias de planta sótano deberán ser espacios con instalaciones, accesos y servicios considerados como "ACCESIBLES" de acuerdo con la definición y condiciones del artículo 6 apartado 3.- del Código de Accesibilidad.

Por otra parte, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Acceso independiente para el público al de la una posible vivienda.
- Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda excepto en el caso de locales en categoría PRIMERA según la definición recogida en el artículo 114 .
- Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.
- Las actividades y usos en sótanos deberán estar vinculados registralmente a los locales o local de planta baja.
- Los despachos y las dependencias en planta sótano cumplirán con las condiciones de las piezas habitables, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.
Estos baños deberán compartirse para el uso público y se cumplirá la relación de que como mínimo exista 1 aseo de uso público por cada 200m2 útiles o fracción de zona de venta y uno más cada 200m2 útiles o fracción de zona de venta.
Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150m^2 construidos o fracción, dentro de la parcela edificable, salvo lo establecido en las condiciones de los

usos. La agrupación de locales en un mismo recinto o edifico, deberá considerarse, a estos afectos, como un único local.

c) Condiciones de los locales de pública concurrencia.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOT 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

Se considera local de publica concurrencia:

Locales de espectáculos y actividades recreativas:

Cualquiera que sea su capacidad de ocupación, como por ejemplo, cines, teatros, auditorios, estadios, pabellones deportivos, plazas de toros, hipódromos, parques de atracciones y ferias fijas, salas de fiesta, discotecas, salas de juegos de azar.

Locales de reunión, trabajo y usos sanitarios:

- Cualquiera que sea su ocupación, los siguientes: Templos, Museos, Salas de conferencias y congresos, casinos, hoteles, hostales, bares, cafeterías, restaurantes o similares, zonas comunes en agrupaciones de establecimientos comerciales, aeropuertos, estaciones de viajeros, estacionamientos cerrados y cubiertos para más de 5 vehículos, hospitales, ambulatorios y sanatorios, asilos y guarderías
- Si la ocupación prevista es de más de 50 personas: bibliotecas, centros de enseñanza, consultorios médicos, establecimientos comerciales, oficinas con presencia de público, residencias de estudiantes, gimnasios, salas de exposiciones, centros culturales, clubes sociales y deportivos

La ocupación prevista de los locales se calculará como 1 persona por cada 0,8 m^2 de superficie útil, a excepción de pasillos, repartidores, vestíbulos y servicios.

Igualmente se aplican a aquellos locales clasificados en condiciones BD2, BD3 y BD4, según la norma UNE 20460 -3 y a todos aquellos locales no contemplados en los apartados anteriores, cuando tengan una capacidad de ocupación de más de 100 personas.

- En edificios con uso residencial este uso se desarrollará en planta baja, pudiendo el sótano destinarse a almacén, instalaciones y aseos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

  - El acceso al local será independiente al de las viviendas.
  - No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.
  - Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

- La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.

- Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5 mts al que no podrán dar otras dependencias.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
rdenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Acuerdo 28/07/14
El Secretario
Fdo. D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

- Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a las piezas habitables, salvo que disponga de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.

- Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.
  También se dispondrá de 2 lavabos y 2 inodoros de uso público por cada 50 personas o fracción en locales de Pública Concurrencia para usos Recreativos. Estos baños podrán compartirse con los trabajadores.
  También se dispondrá de 2 lavabos y 2 inodoros de uso público por cada 200m2 útiles o fracción y uno más cada 200m2 útiles o fracción en el resto de locales de Pública Concurrencia que no se destinen a usos Recreativos. Estos baños podrán compartirse con los trabajadores.

Sección V.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

Artículo 97.- (OD) Sistemas de ordenación.

Son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Clases
Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación:

. Edificación alineación a vial.
. Edificación aislada.
. Definición volumétrica.

Ordenación por Edificación Alineada a vial (EAV)

1. Este sistema de ordenación se caracteriza porque las edificaciones se adosan a los linderos públicos de manera continua, o al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema viario (o lindero público) en que se apoya.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por edificación alineada a vial son: la alineación a linderos públicos (normalmente viarios), la altura reguladora y, la profundidad edificable o el porcentaje máximo de ocupación sobre parcela edificable.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por edificación alineada a vial es la manzana cerrada.

Ordenación por edificación aislada (EA)

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

P.O.M. ILLESCAS
Doc/Subs. Conforme acuerdo
OCPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

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

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

Ordenación por Definición Volumétrica o Tipología Específica (ETE)

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

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

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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Artículo 98.- (OD) Tipologías edificatorias.

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

   Se distinguen tres clases de tipologías edificatorias:

   A. Edificación Alineada a Vial (EAV): 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.

   En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

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

   A.2.- Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela

o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

B.- Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

B.1.- Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por las alineaciones públicas como por los linderos privados.

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

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

B.2.1.- Edificación aislada adosada en bloque adosado (EAA-A):

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

B.2.2.- Edificación aislada adosada en bloque pareado (EAA-P):

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

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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

TÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASES DE USOS

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU31-17-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

1. Las presentes Normas concretan y regulan los usos que deben ser contemplados en cada ZOU, en cualquier clase y categoría de suelo establecida por el POM, conforme a lo establecido en el Anexo 1 del RP de la LOTAU.

2. Se definen las clases de usos globales, pormenorizados, característicos, compatibles y alternativos.

3. Siempre que una actividad cualquiera sea susceptible de ser clasificada en más de una clase de uso, se considerará incluida en aquél cuya categoría sea más análoga. En caso de mantenerse la falta de definición, el Ayuntamiento decidirá sobre su clasificación dentro de uno de los usos globales o usos pormenorizados definidos por este POM y el planeamiento que lo desarrolle, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en base a criterios razonados de analogía. Esta decisión no implicará alteración del planeamiento.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

4. Los Planos de Ordenación del POM, así como los de los Planes que lo desarrollen, incluirán cada manzana en una zona de ordenanza, a la que está asociado un determinado Uso Global, con sus correspondientes usos compatibles, alternativos y prohibidos.

Artículo 99.- (OE) Condiciones generales.

1. Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

2. Las condiciones que se señalan en estas Normas son de aplicación a actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

   a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
   b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
   c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
   d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
   e) as obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
   f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
ñ) La instalación de invernaderos.
o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona de ordenación urbanística en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

4. Cuando el uso mayoritario esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

5. Únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas y en la Normativa ambiental y sectorial que les sea de aplicación en el momento de su implantación.

Artículo 100.- (OE) Clasificación de los usos según sus características sustantivas.

1. Según la terminología de este POM, se entenderán por:

a) **Usos globales** los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. De acuerdo con el Anexo I del RP, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes:

P.O.M. ILLESCAS
Doc. SUPS Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

. Residencial.
. Terciario.
. Industrial.
. Dotacional.

AYUNTAMIENTO P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
ILLESCAS (Toledo)

El uso global de un suelo es el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal.

b) **Usos pormenorizados** son los usos en los que pueden desagregarse los usos globales. No se corresponde con las tipológías edificatorias. Así cada uso pormenorizado puede asociarse a una o varias tipológias edificatorias dentro de cada sistema de ordenación.

c) **Uso mayoritario** en una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable.

c) **Uso compatible** es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

d) **Uso alternativo** es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, puede coexistir con el uso mayoritario dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.

La implantación de un uso alternativo en una parcela conllevará, en su caso, una minoración de la edificabilidad total prevista para el uso principal, según un coeficiente expresado por el cociente entre el coeficiente de ponderación del uso principal y el del uso alternativo, sin que en ningún caso pueda incrementarse la edificación total de la parcela.

Comisión Ordenación del Territorio
24 JUN. 2010

En ningún caso la condición de uso alternativo en edificio exclusivo distinto del mayoritario o en edificio con varios usos distintos del mayoritario implicará la alteración del uso pormenorizado del suelo.

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

Artículo 101.- Clasificación de los usos según sus características funcionales.

Uso residencial **(R)**

1. (OE) Definición: Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. (OD) Dentro del uso global residencial, se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

   a) Residencial Unifamiliar **(RU)**: aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (aisladas, pareadas, en hilera o agrupadas)

destinándose cada una de ellas a una familia, localizas en una única parcela con acceso independiente.

b) 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.

c) 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.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública se añadirá la letra P resultando: **RUP, RCP y RCP**

Uso terciario **(T)**

1. (OE) Definición: Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.

2. (OE) Dentro del uso global terciario, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

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

b) Uso Hotelero **(TH)**: comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos los aparthoteles y los campamentos de turismo juveniles, y centros vacacionales o similares.

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

d) Uso Recreativo **(TR)**: comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

Uso industrial **(I)**

1. (OE) Definición: Es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como al aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Así mismo se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial siempre y cuando su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida.

2. (OD) Dentro del uso global industrial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

   a) Uso Industrial Productivo **(IP)**: comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, reparación o eliminación de residuos o subproductos.
   b) Uso industrial de almacenaje **(IA)**: comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Un uso específico es el de logística **(IAL)**.

3. (OD) En función del tipo de implantación se distinguen dentro de estos usos pormenorizados los siguientes usos específicos:

   - Industrial General **(I)**: productivo general **(IP)** y almacenaje general **(IA)**: el orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

   - Industrial Intensivo **(II)**: productivo intensivo **(IPI)** y de almacenaje intensivo **(IAI)**: el orientado a la implantación de pequeñas y medianas empresas en las que prime la superficie edificable frente al suelo libre privado

   - Industrial Logístico **(IL)**: productivo Logístico **(IPL)** e industrial de almacenaje Logístico **(IAL)**: orientado a la implantación de empresas en las que prime el suelo libre privado frente a la superficie edificable.

<u>Uso Dotacional **(D)**</u>

1. (OE) Definición: Es el que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

2. (OD) Dentro del uso global dotacional, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

   - Uso de Comunicaciones **(DC)**: comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
   - Uso de Zonas Verdes **(DV)**: comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según se establezca en el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
   - Uso de Equipamientos **(DE)**: 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.

   Se diferenciarán los equipamientos siguientes:

   - Uso de infraestructuras - servicios urbanos **(DE-IS)**: 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 inspección técnica de vehículos (ITV), estaciones de servicio de carburantes y cementerios.

- Uso Educativo **(DE - DU)**: comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural **(DE - CU)**: comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Deportivo **(DE - DE)**: comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo Institucional **(DE - AI)**: comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán es este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, notarías, registros de la propiedad u otros análogos.
- Uso Sanitario - Asistencial **(DE - AS)**: comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. dotiforma acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Uso Garaje - aparcamiento

Comprende los espacios y edificaciones destinados a la estancia o detención prolongada de vehículos, situados en las vías públicas, en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela.

Artículo 102.- (OE) Intensidad de los usos

Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes normas o para cada Ámbito, Sector o Clase de Suelo, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:

a) El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 60% de la superficie de la Manzana, Ámbito, Área, Sector o Clase de Suelo.

b) Cada uno de los usos compatibles no podrá superar el 20% de la superficie de la Manzana, Ámbito, Área, Sector o Clase de Suelo, salvo que se establezca lo contrario en los Planos de Ordenación para cada caso concreto.

c) El Uso Dotacional Público quedará excluido de las limitaciones contenidas en los apartados anteriores.

d) Además de por las condiciones de superficie máxima y situación en planta, aquellos usos causantes de congestión urbana y de molestias a los vecinos, se

limitan mediante el establecimiento de distancias mínimas entre los locales en que se ubiquen y la fijación de un porcentaje máximo de ocupación en planta sobre manzana.

Estas limitaciones se definen en las Ordenanzas del Plan reguladoras de los diferentes usos o en otras Ordenanzas Municipales que las desarrollen y se aplicarán a las zonas o subzonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable u otros ámbitos que se determinen.

CAPÍTULO 2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE LOS USOS

Artículo 103.- (OE) Coeficientes de homogeneización

1. A los efectos de homogeneización de los distintos usos pormenorizados a prever en las oportunas ordenaciones detalladas que incorpora el POM, o que lo desarrollarán, manteniendo el aprovechamiento tipo establecido para cada área de reparto, se fijan los que recoge la siguiente tabla:

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 MAR. 2010

USO PORMENORIZADO		COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN
Residencial Plurifamiliar	(RP)	1,00
Residencial unifamiliar adosada	(RPA)	1,10
Residencial pareada	(RPP)	1,15
Residencial protegida	(VPO)	0,40
Residencial Protegida	(VPT)	0,48
Dotacional privado	(DP)	0,65
Terciario Oficinas	(TO)	0,80
Terciario Comercial	(TC)	0,90
Terciario Hotelero	(TH)	0,90
Terciario Recreativo	(TR)	0,90
Industrial General	(I)	0,70
Industrial Intensivo	(II)	0,84
Industrial Logístico	(IL)	0,63

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

Artículo 104.- (OE) Coeficientes entre tipos de vivienda protegida y producción.

1. En relación con el Decreto 38/2006, de 11-04-2006, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha, Horizonte 2020, el uso de Residencial Protegido VPO se asocia al de vivienda de Protección Pública para Venta tipificada como Vivienda de Protección Oficial de precio general (VPO PG) y el de Residencial Protegida (VPT se socia al de vivienda de protección pública para venta de precio tasado (VPT).

2. Para la implantación de las políticas de viviendas más adecuadas a la demanda en el momento de su implantación, los coeficientes de homogeneización que se consideran en las ordenaciones detalladas incorporadas o que desarrollen el POM, serán:

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

REGIMEN	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Viviendas con protección pública para venta:	
a) Viviendas de Protección Oficial de régimen especial (VPO RE)	0,875
b) Viviendas de Protección Oficial de precio general (VPOPG)	1,00
c) Viviendas de Protección Oficial de precio oficial a precio concertado.(VPOPC)	1,125
d) Viviendas de precio tasado(VPT)	1,2
Viviendas con protección pública para Alquiler:	
e) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para Alquiler (VPO ARE)	0,85
f) Vivienda de Protección Oficial de Renta Básica (VPORB)	0,975
g) Vivienda de Protección Oficial de Renta Concertada (VPO RC)	1,10
Viviendas de Renta Tasada (VRT). VRT 90CM, VRT 120 CM, VRT 135 CM	1,175
Alojamientos protegidos en alquiler por Colectivos específicos (VPO AA)	0,85
Viviendas de Protección para Jóvenes:	
a) Viviendas de Protección Oficial en alquiler para jóvenes (VPOJA)	0,85
b) Viviendas de Protección Oficial en alquiler con opción a compra (VPOJAOC)	0,90
c) Estudios y apartamentos temporales para jóvenes	0,80

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

3. Por cada proyecto de vivienda libre que se someta a solicitud de licencia, deberá presentarse un Proyecto de igual número de viviendas protegidas. Cada seis meses el ayuntamiento en cada unidad de actuación urbanizadora requerirá que, al menos, se hayan producido licencias de vivienda libre y protegida en la proporción que exista en la ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora, requiriendo en caso contrario al urbanizador a que, en un plazo no superior a tres meses desde la notificación, iguale dicha proporción.

CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL (R)

Artículo 105.- Definición y clases.

1.- (OE) Definición

Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

2.- (OD) Usos pormenorizados

1. Son los enunciados en el Capítulo 1 de este Título.

2. El uso de residencial unifamiliar también puede considerarse conformado por los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

   a) La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
   b) El nº de viviendas no superará el correspondiente al establecido por la correspondiente ordenación detallada, en función de la parcela mínima regulada en el ámbito de la parcelación.
   c) La superficie de la parcela vinculada a la vivienda no será inferior al 60% de la parcela mínima, y la superficie total construida y la ocupación serán, como máximo, el resultado de aplicar la edificabilidad y ocupación máxima atribuido por la zona de ordenanza, a la superficie de parcela vinculada a la vivienda y a la parte de zona común que le corresponda.
   d) Se cumplan todas las demás condiciones reguladas en la zona de ordenanza correspondiente.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 29 JUN. 2010

3. Al uso residencial plurifamiliar le será de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4 El uso Residencial Comunitario puede ser un régimen de uso con o sin animo comercial o de lucro y, en general, correspondiente a la rúbrica 55.234 del C.N.A.E.

Artículo 106.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso residencial.

Dimensión mínima

1. La superficie de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta (40) m² útiles y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente capítulo. Si son inferiores a 60 m² útiles podrán tener la consideración de apartamentos y en ellos se podrá agrupar, en una sola pieza, cocina, estar y dormitorio.

2. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Vivienda exterior

1. Toda vivienda para considerarse exterior deberá tener como mínimo un salón, que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

Se considerarán locales exteriores a las piezas de un edificio que, además de cumplir con las condiciones de las piezas habitables, sus huecos dan vista a uno de los espacios siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público: calles, plazas, zonas verdes, etc.
- Espacios libres privados, abiertos a los espacios públicos antes señalados, formados por el retranqueo de la edificación.

2. También se considerará que una vivienda es exterior, cuando el salón tenga, al menos, un frente de fachada de 3 metros, que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.

3. Se podrán considerar exteriores las viviendas que den a patios de manzana en los que, tangencialmente al plano del hueco, se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro libre de edificación.

4. No se permitirán viviendas independientes situadas en planta sótano o semisótano.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada razón Decreto 08-04-2010

Programa de vivienda

1. Se entiende como vivienda mínima, la que cumpliendo las condiciones anteriores está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina, baño y zona de almacenaje.

2. En las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el programa de vivienda se regulará por su normativa específica, si la tuviera.

3. Para las viviendas no sujetas a normativa específica y vivienda de promoción libre, las distintas piezas que componen la vivienda deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La superficie útil mínima de las estancias de estar, comedor y cocina estarán en función del número de dormitorios de la misma, en la dimensión establecida en el siguiente cuadro:

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA	ESTAR INDEPENDIENTE	ESTAR+COMEDOR +COCINA
Un dormitorio	14 m²	20 m²
Dos Dormitorios	16 m²	20 m²
Tres Dormitorios	18 m²	24 m²
Cuatro Dormitorios	20 m²	24 m²

b) Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a siete (7) m², con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco (5) m² de cocina y dos (2) m² de tendedero; en cualquier

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo.: D. Francisco Campos Colina

caso dispondrá de fregadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia dispondrá de ventilación forzada que asegure 300m³/hora.

c) Dormitorios: la superficie útil mínima deberá ser superior a diez (10) u ocho (8) m² según se trate del dormitorio principal, o único de la vivienda, o de un segundo dormitorio. En el primer caso tendrá el lado menor con una longitud mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y en el segundo de doscientos (200) centímetros.

d) Baño: deberá tener una superficie útil superior a tres (3) m² debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina, salvo que esté incorporada al estar; si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso a través del dormitorio si no existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda. El Aseo deberá tener una superficie útil mínima 1,80 m².

e) Pasillos y vestíbulos: en su caso el ancho útil mínimo del pasillo será de ochenta y cinco (85) centímetros pudiéndose producir estrechamientos, no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros.

Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a uno con cincuenta (1,50) m² con un lado mínimo superior a ciento diez (110) centímetros.

f) Tendederos: toda vivienda deberá contar con un tendedero abierto al exterior, de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de estas Ordenanzas, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester. Computará al 50% como superficie edificable.

Artículo 107.- (OD) Condiciones de iluminación natural, ventilación, alturas interiores y accesos.

1. El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una décima parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie. No se permite la ventilación a una profundidad superior a 10 metros.

2. Toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior o a patio. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación. Se permiten los apartamentos con dormitorio, estar y cocina, en una sola pieza habitable.

3. Únicamente los cuartos de baño y aseos, podrán no tener ventilación directa a fachada o patio, sustituyéndola por un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

4. En ambos casos se garantizará una renovación del volumen de aire del local por hora.

Altura libre de plantas de edificación

1. La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,50) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de dos metros veinte (2,20), en vestíbulos, pasillos y aseos.

2. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta se fija una altura mínima de 1,50 m. Los espacios de menos de 1,50 m. podrán estar tabicados y utilizarse para almacenaje.

Accesos comunales

1. El acceso a todo edificio de viviendas se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos cinco (205) centímetros de altura, y ciento diez (110) de ancho; no pudiendo comunicarse directamente con locales comerciales o industriales. Cuando así lo haga, deberá contar con un vestíbulo intermedio, con puertas incombustibles, y en contacto con el espacio exterior o con el espacio comunal de accesos de la edificación.

Artículo 108.- (OD) Condiciones de los servicios e instalaciones.

De abastecimiento de agua

Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 220 litros por día y por habitante.

De energía eléctrica

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y, en cualquier caso, garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar	< 5 individuos	> 5 individuos
Potencia mínima	5.000 w.	8.000 w.

De red de saneamiento

Las aguas pluviales y residuales serán recogidas en red separativa, y eliminada conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red separativa resuelta dentro de cada parcela o conjunto.

De calefacción y climatización

Las instalaciones de calefacción y climatización cumplirán las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo) P.O.M. ILLESCAS Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Toledo, Razón Decreto 06-04-2010

Condiciones de evacuación de humos y gases

1. Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, salvo las que vengan exigidas por la normativa propia aplicable. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que, como mínimo, sea de 1 metro por encima del caballete de la cubierta.

2. En caso de diferencia de altura entre edificaciones colindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

3. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (tipo shunt) de las viviendas.

Evacuación de residuos sólidos

Todos los edificios destinados a uso residencial plurifamiliar, contarán con un local para cubos de basura.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones del Decreto 70/1999 de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla-La Mancha así como la Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos, la Ley 11/1997 de 24 de abril de Envases y Residuos de Envases. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Artículo 109.- (OD) Dotación de aparcamiento.

1. Se establecerá una dotación de aparcamiento que como mínimo será de:
   - 1 plaza de automóviles ligeros en viviendas con una superficie útil menor o igual a 100 m².
   - 2 plazas de automóviles ligeros en viviendas con una superficie útil mayor de 100 m² y menor de 200 m2.
   - 3 plazas de automóviles ligeros en viviendas con una superficie útil mayor o igual a 200 m² y menor o igual a 266 m2.
   - 4 plazas de automóviles ligeros en viviendas con una superficie útil mayor de 266 m² y menor o igual a 333 m2.
   - 1,5 plazas de automóviles ligeros por cada 100 m² útiles, en viviendas de mayor superficie.

En ningún caso la dotación privada de aparcamiento del uso residencial puede ser inferior a la prevista en el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento en suelo urbano no consolidado, ni menor que la prevista en el artículo 22.5.1º en suelo urbanizable.

Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable. Cuando quede justificado que en la parcela no puedan materializarse el total de plazas exigidas, deberán aportarse fuera de la parcela, en edificios próximos. Estas plazas deberán estar vinculadas directamente a la vivienda y no podrán distar de ésta más de 300 metros.

Deberán cumplirse alguna de las dos situaciones, de lo contrario, se limitará el número de viviendas en función de las plazas de aparcamiento que puedan materializarse, y aportarse.

Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

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

Artículo 110.- (OD) Barreras Arquitectónicas

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

Artículo 111.- (OD) Condiciones singulares del uso Residencial Comunitario.

1. Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuando su superficie no rebase los quinientos (500) m² construidos seran para lo referente a tamaño de las piezas e iluminación las establecidas para las viviendas. En otro caso, les será de aplicación, complementariamente, tanto las de edificios y locales destinados a uso Hotelero como las condiciones establecidas en la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

2. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, de 1,5 plazas por cada 100 m² de techo.

3. Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie construida superior a quinientos (500) m², deberán prever una dotación de elementos comunales -accesos, pasillos, salones, servicios, cuartos de basura, depuración y reciclaje- no inferior al treinta (30%) de la superficie total de la instalación.

Vista y conforme con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL (I)

Artículo 112.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Se define como uso industrial el establecido en el Capítulo 1 de este Título.

2.- (OD) Usos pormenorizados y Categorías

1. Los usos pormenorizados son los establecidos en el Capítulo 1 de este Título. En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen cuatro categorías:

PRIMERA. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

SEGUNDA. Actividades tolerables por el uso residencial, previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras, y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria no calificada o que estando calificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de fuertes medidas correctoras.

TERCERA. Actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

CUARTA. Almacenaje con o sin venta, talleres y producción limpia al servicio de la actividad.

Artículo 113.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso industrial.

Normativa concurrente

1. Las condiciones que se señalan son de aplicación las actividades de nueva planta, a la ampliación de actividades existentes, así como a los actos sujetos a licencia de actividad.

2. De un modo simultáneo, serán igualmente de aplicación las normas regulaciones de ámbito supramunicipal, vigentes en cada momento sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente, sobre la emisión de agentes contaminantes y protección contra incendios.

Sótanos y semisótanos industriales

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

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

Altura libre de planta de edificación

1. En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) centímetros.

2. En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes, la altura libre mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta (260) centímetros.

3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

4. En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Dimensión mínima

1. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie de dos (2,0) m² y un volumen de diez (10) m³ por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuenta los espacios ocupados por maquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

2. En cualquier caso los locales de trabajo cumplirán las normas vigentes de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Servicios de aseo y vestuarios

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, las dotaciones de vestuarios y aseos previstas en la normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo, diferenciando entre hombres y mujeres, debiendo cumplir el código de accesibilidad.

2. En uso exclusivo de almacén y con 5 o menos trabajadores se dispondrá de un lavabo, un inodoro y una ducha, con dimensión útil mínima de 4m².
Si hubiese hasta 20 trabajadores, se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, los cuales estarán equipados ambos con un lavabo, un inodoro y una ducha, que servirán de vestuarios y con dimensión útil mínima de 4m².
Si fueran más de 20 trabajadores, se dispondrá de un lavabo, un inodoro y una ducha más por cada sexo y por cada 20 trabajadores o fracción.

3. Las instalaciones de servicios a clientes se regirán por la normativa de actividades comerciales.

Circulación interior

Las escaleras cumplirán lo establecido en la normativa sectorial y como mínimo deberán cumplir que:

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido, sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público, que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma CTE en función de su superficie y características.

Dotación de aparcamiento

1. Como mínimo se reservará en el interior de la parcela o en contacto con la vía pública, pero sin disminuir el número de plazas de carácter público, una plaza de aparcamiento para furgonetas por cada 200 m² construidos o fracción de uso industrial.

Condición de accesos

1. Las instalaciones industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

Clasificación de Actividades

1. Para la clasificación de las actividades como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre correspondiente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, y en la normativa posterior, particularmente de carácter ambiental.

2. Las actividades industriales que se implanten en el municipio se ajustarán, previa a la concesión de la licencia de actividad, a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental previstos en la legislación ambiental.

Control de vertidos

1. Todas las instalaciones industriales deberán garantizar el cumplimiento del ordenamiento vigente sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever el correspondiente pretratamiento de vertidos antes de su evacuación a la red pública municipal, siendo obligatorio la instalación de un separador de grasas.

2. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial, solicitando previamente la oportuna licencia como gestor de residuos. Deberá cumplirse el Decreto 158//2001, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla La Mancha

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO - COMERCIAL (TC)

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 114.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Es el establecido en Capítulo 1 de este Título, comprendiendo las agrupaciones 52 (Comercio al por menor y reparación efectos personales y enseres domésticos) y 93 (Actividades diversas servicios personales) y asimilables de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Asimismo se consideran incluidas dentro de este grupo:

a) Las actividades industriales correspondientes a la categoría primera del uso industrial de las presentes Normas, cuando la superficie del local destinada a venta al público supere el veinte por ciento (20%) de la superficie total cubierta afecta a dicha actividad.
b) Todas las actividades de hostelería correspondientes a establecimientos de servicios al público destinados, tanto a alojamiento temporal como a locales de pública concurrencia: restaurantes, cafés, etc. correspondientes al grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E.

2.- (OD) Categorías

A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos, de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificaciones, se establecen las siguientes categorías:

PRIMERA. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, tales como reparación de electrodomésticos. En establecimiento independiente, de dimensión no superior a 200 m^2 de superficie de zona de venta en el primer caso, y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

SEGUNDA. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m^2 de superficie de venta.

TERCERA. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

CUARTA. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

QUINTA. Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta.

Como excepción a lo anterior, las nuevas estaciones al servicio de la carretera, deberán ubicarse a mas de cien (100) metros de cualquier área calificada como residencial.

Artículo 115.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-comercial.

Accesos

Todos los locales dedicados a este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte (120) centímetros, con al menos una hoja de mas de ochenta y dos (82) centímetros, debiendo abatirse, en su apertura hacia el exterior.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
COTU 31-07-09
Tomada razón Decreto 06-04-2010

Circulación interior

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas, deberá disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

3. Aquellos locales que superen los 50m² construidos en planta de acceso deberán ser accesibles así como todos aquellos en lo que la suma de la superficie de las plantas diferentes a la de acceso sea superior al 100% de la anterior.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Altura libre de plantas

1. La altura mínima libre de planta, en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de trescientos veinte (320) centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías TERCERA, CUARTA y QUINTA.

2. En el resto de las obras de nueva planta, la altura libre de planta, sobre rasante, será superior a doscientos ochenta (280) centímetros.

3. En todos los casos de edificaciones banqueadas, para adaptarse a la topografía del terreno, al menos el cincuenta (50) por ciento de la superficie del local deberá tener la altura libre mínima de planta consignada en los dos párrafos precedentes y el otro 50%, como mínimo, doscientos cincuenta (250) centímetros.

4. Los sótanos de los edificios de nueva planta, destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior, tendrán una altura libre no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Los sótanos de los edificios de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar más del 70% de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de trescientos veinte (320) centímetros.

6. En todos los casos, la altura libre entre plantas, podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar, que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos ochenta (280) centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

7. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, la altura libre mínima de plantas será la existente.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo: D. Francisco Campos Colina

8. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes, se podrán destinar a locales de instalaciones en cualquier caso. Requerirán una altura libre de doscientos cincuenta (250) centímetros, en locales de almacén exclusivamente, y de trescientos veinte (320) centímetros, en locales con piezas vivideras, estén o no destinadas a uso público ; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta (70)% de la superficie total de la actividad.

Condiciones particulares de los espacios de comercio

1. Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría PRIMERA.

- En el caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.

- Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

- Las agrupaciones comerciales de edificaciones exentas, podrán situarse en planta semisótano o primer sótano, siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación/comunicación, existiendo al menos una zona de doble altura, con superficie equivalente al diez por ciento (10%), en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de diez (10) metros.

- Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

- Las actividades y usos en sótanos, deberán estar vinculados registralmente a los locales o local de planta baja.

- Los despachos y las dependencias en planta sótano, cumplirán con las condiciones de las piezas habitables, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

- Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.
  Estos baños deberán compartirse para el uso público y se cumplirá la relación de que como mínimo exista 1 aseo de uso público por cada 200m2 útiles o fracción de zona de venta y uno más cada 200m2 útiles o fracción de zona de venta.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

- Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m^2 construidos o fracción. La agrupación de locales de un mismo recinto o edificio, deberá considerarse, a estos afectos, como un único local.

2. Condiciones de los locales de pública concurrencia.

Los locales de pública concurrencia son los definidos en el artículo 96 de las presentes NNUU.

- En edificios con uso residencial, el uso comercial se desarrollará en planta baja, pudiendo destinarse el sótano a almacén, instalaciones y aseos, vinculados a la edificación principal. Además, estos locales deberán cumplir las siguientes condiciones:

  - El acceso al local será independiente al de las viviendas.
  - No podrán tener acceso a las zonas de viviendas.
  - Los deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

- La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.

- Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5 m., al que no podrán dar otras dependencias.

- Los locales en los que se desempeñan actividades sedentarias, cumplirán las condiciones impuestas a las piezas habitables, salvo que dispongan de acondicionamiento de aire e iluminación artificial suficiente.

- Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.
  También se dispondrá de 2 lavabos y 2 inodoros de uso público por cada 200m2 útiles o fracción y uno más cada 200m2 útiles o fracción en los locales de Pública Concurrencia que no se destinen a usos Recreativos. Estos baños podrán compartirse con los trabajadores.

<u>Vestíbulo Acústico</u>

1. Los locales con música o actividad similar, dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos. Los locales deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

2. También deberán disponer en todos sus accesos, de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5m., al que no podrán dar otras dependencias.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina

Regulación de Grandes Superficies Comerciales

Las instalaciones comerciales correspondientes a la categoría QUINTA: Grandes Superficies Comerciales, deberán sujetarse en la tramitación de la licencia de apertura a lo previsto en la normativa sectorial específica.

Regulación del Impacto Ambiental

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

Ventilación

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-1.1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. R.I.T.E. aprobado por R.D.: 1027/2007 del 20 de julio.

Servicio de Aseos

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán disponer, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

2. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.
   Estos baños deberán compartirse para el uso público y se cumplirá la relación de que como mínimo exista 1 aseo de uso público por cada 200m2 útiles o fracción de zona de venta y uno más cada 200m2 útiles o fracción de zona de venta.

Dotación de aparcamiento

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

- 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta (150) m^2 construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 m^2c para lo que es exigible 1 plaza.

- Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.

- Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Plano 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina
ILLESCAS (Toledo)

- Todas las plazas materializadas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela y no podrán distar de ésta más de 500 metros.

- Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento del número total de plazas materializadas, tanto en parcela como vinculadas a ella, salvo en los cambios de uso de los edificios existentes, donde se generen nuevos locales sin aumento de edificabilidad y además se cumpla que la superficie útil total destinada a uso terciario-comercial no supere los 50 m2. En estos casos no será obligatorio aportar nueva plaza de aparcamiento.

Dotación de Carga y Descarga

1. Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil (1000) m² se dispondrá, dentro del local o parcela, una dársena de carga y descarga de siete (7) metros de largo por cuatro (4) de ancho, de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el propio acceso al local.

2. En el caso particular de las categorías TERCERA a QUINTA, Agrupación Comercial y Grandes Centros Comerciales de varias razones comerciales, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo, será la suma de las superficies de todos los establecimientos comerciales.

CAPÍTULO 6. USO TERCIARIO - HOTELERO (TH)

Artículo 116.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, comprendiendo al grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E. con inclusión de sus instalaciones complementarias de comedores, cafetería, garaje, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc., correspondientes a las rúbricas 55.1 y 55.2 del C.N.A.E.

2.- (OD) Categorías

A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos, establecen las siguientes categorías:

PRIMERA. Establecimientos para el alojamiento temporal, menores de 100 m²c.

SEGUNDA. Establecimientos para el alojamiento temporal, entre 100 y 400 m²c.

TERCERA. Establecimientos para el alojamiento temporal, de más de 400 m²c.

Artículo 117.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-hotelero.

Accesos

Todos los locales dedicados a este uso, tendrán un acceso desde la vía pública con una anchura no menor de ciento veinte (120) centímetros, con al menos una hoja de mas de ochenta y dos (82) centímetros, debiendo abatirse, en su apertura hacia el exterior.

Circulación interior

1. Todos los recorridos accesibles al público, tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas, deberán disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

Altura libre de plantas

1. La altura mínima libre de planta, en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de trescientos veinte (320) centímetros, en salas comunes, y doscientos sesenta (260) centímetros para el resto de los usos.

2. Los sótanos de los edificios de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior no pudiendo representar más del 70% de la superficie total de la actividad. Tendrán una altura mínima libre de trescientos veinte (320) centímetros.

3. En todos los casos, la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar que, en cualquier caso, deberán tener al menos doscientos cincuenta (250) centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

4. Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, la altura libre mínima de plantas será de doscientos sesenta (260) centímetros.

6. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes, tendrán una altura libre mínima de plantas de

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sustitutivo Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

doscientos veinte (220) centímetros en locales de instalaciones, doscientos cincuenta (250) centímetros en locales de almacén exclusivamente, y trescientos veinte (320) cm. en locales con piezas vivideras, estén o no destinadas a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta (70)% de la superficie total de la actividad.

Condiciones particulares

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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 2 JUN. 2010

Vestíbulo Acústico

Cumplirá lo señalado en la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.

Ventilación

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-1.1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. R.I.T.E. aprobado por R.D.: 1027/2007 del 20 de julio.

Servicio de Aseos

Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.

Dotación de Aparcamiento

Los locales destinados a este uso deberán disponer de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta (150) m^2 construidos o fracción.

CAPÍTULO 7. USO TERCIARIO - OFICINAS (TO)

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 118.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Se entenderá como uso terciario-oficinas el establecido en el Capítulo 1 de este Título.

2.- (OD) Categorías

A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de compatibilización y tolerancia de usos, se establecen las siguientes categorías:

PRIMERA. Servicios privados de consulta, asesoría y despachos profesionales sin servicio directo al público.

SEGUNDA. Oficinas e instituciones financieras abiertas al público con horario comercial.

TERCERA. Oficinas y Servicios terciarios, así como sedes de empresas de I+D.

CUARTA. Oficinas y Empresas de servicios, almacenaje y/o producción limpia, localizadas preferentemente en parcela exclusiva.

Artículo 119.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene del uso terciario-oficinas.

Condiciones particulares

1. Todos los locales, excepto los correspondientes a la categoría PRIMERA de superficie menor de doscientos (200) m², cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso terciario-comercial.

2. Los locales correspondientes a la categoría PRIMERA menores de doscientos (200) m², cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas para el uso residencial.

Condiciones particulares de los espacios de oficinas

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

2. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3. La dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso será de ochenta y dos (82) centímetros.

Visto y conforme, con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario
Fdo. D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

4. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) m² de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos (200) m².
5. La altura libre será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos veinte (320) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, la altura libre será de doscientos ochenta (280) centímetros, o las que señalen las normas de aplicación en la zona de ordenanza en que se encuentren. En sótanos destinados a archivo o almacén, la altura mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Servicio de Aseos

1. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.

Dotación de aparcamientos

- Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta (150) m^2 construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 m^2c.

- Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.

- Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

- Todas las plazas previstas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela, y no podrán distar de ésta más de quinientos (500) metros.

- Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento, tanto en parcela como vinculadas a ella, salvo en los cambios de uso de los edificios existentes, donde se generen nuevas oficinas sin aumento de edificabilidad y además se cumpla que la superficie útil total destinada a uso terciario-oficinas no supere los 50 m2. En estos casos no será obligatorio aportar nueva plaza de aparcamiento.

CAPÍTULO 8. USO TERCIARIO - RECREATIVO (TR)

Artículo 120.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, análogo al clasificado en el grupo 55 (Hostelería) del C.N.A.E.

2.- (OD) Categorías

A los efectos del establecimiento de condiciones singulares y de tolerancia de usos se distinguen las siguientes categorías:

PRIMERA Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.

SEGUNDA Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con más de 200 m²c y menos de 500 m²c.

TERCERA Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.

CUARTA Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.

Visto y conforme Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Artículo 121.- (OD) Condiciones de habitabilidad e higiene

Accesos

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

Circulación interior

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros, debiéndose salvar los desniveles con rampas y escaleras de igual anchura que el recorrido, sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público, que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente norma DB-SI Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del CTE aprobado por Real Decreto 314/2006 del 17 de marzo modificado por Real Decreto 1371/2007 de 19 de octubre en función de su superficie y características, siempre que no esté por debajo de 120 centímetros. Deberán existir recorridos accesibles según las exigencias del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. Los establecimientos organizados en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas, deberán disponer de ascensor, a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción, por encima de esa altura, siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo) P.O.M. ILLESCAS Documento Conforme acuerdo C.P.O.T.U 31-07-09 Tomado Razón Decreto 05-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Altura libre de plantas

1. La altura mínima libre de planta en edificios de nueva planta o rehabilitación total, será de trescientos veinte (320) centímetros, excepcionalmente podrá llegar a doscientos ochenta (280) centímetros.

2. Los sótanos de las obras de nueva planta, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras, necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar más del 70% de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de trescientos veinte (320) centímetros.

3. Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior, tendrán una altura libre mínima de trescientos veinte (320) centímetros.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

4. En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con decoraciones de falsos techos de escayola y similar, que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos ochenta (280) centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

5. En las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación, ampliación o cambio de uso, en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente POM la altura libre mínima de plantas será la existente.

6. Los sótanos y semisótanos de las obras de rehabilitación parcial y/o remodelación de edificaciones existentes tendrán una altura libre mínima de plantas de doscientos veinte (220) centímetros en locales de instalaciones, doscientos cincuenta (250) centímetros en locales de almacén exclusivamente, y trescientos veinte (320) centímetros en locales con piezas vivideras estén o no destinadas a uso público. En este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, no pudiendo representar más del setenta (70)% de la superficie total de la actividad. En caso de no poder cumplir la altura exigida, no será posible implantar la actividad.

Condiciones particulares

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

Vestíbulo Acústico

1. Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos deberán cumplir las condiciones acústicas de la ordenanza municipal de ruidos.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Plano 28/07/14
El Secretario,
Fdo.: D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

2. También deberán disponer en todos sus accesos, de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas ente si más de 1,5 m, al que no podrán dar otras dependencias.

Ventilación

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias de IT-1.1 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios. R.I.T.E. aprobado por R.D.: 1027/2007 del 20 de julio.

Servicio de Aseos

1. Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con seis o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

2. Se dispondrá de un baño con lavabo e inodoro cuando hubiese 5 o menos trabajadores. Si hubiera entre 5 y 20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro. A partir de más de20 trabajadores se dispondría de 2 baños con lavabo e inodoro y otros 2 baños con lavabo e inodoro por cada 20 trabajadores o fracción.
   También se dispondrá de 2 lavabos y 2 inodoros de uso público por cada 50 personas o fracción en locales de Pública Concurrencia para usos Recreativos. Estos baños podrán compartirse con los trabajadores.

Dotación de Aparcamiento

- Se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada ciento cincuenta (150) m^2 construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local aunque sea inferior a los 150 m^2c.

- Será necesario preverlas dentro de la parcela edificable.

- Quedan exentos de construir el garaje en el sótano los solares que, utilizando toda su extensión, su capacidad no alcance 1/3 del número de plazas obligatorias. La justificación de la no posible materialización deberá realizarse mediante un anteproyecto que incluya rampa o montacoches.

- Todas las plazas previstas fuera de la parcela edificable como consecuencia de aplicación del número anterior, deberán estar vinculadas directamente a la parcela, y no podrán distar de ésta más de quinientos (500) metros.

Quedará limitada la edificabilidad del local al cumplimiento con la dotación de plazas de aparcamiento, tanto en parcela como vinculadas a ella, salvo en los cambios de uso de los edificios existentes, donde se generen nuevos usos terciarios-recreativos sin aumento de edificabilidad y además se cumpla que la superficie útil total destinada a uso terciario-recreativo no supere los 50 m2. En estos casos no será obligatorio aportar nueva plaza de aparcamiento."

CAPÍTULO 9. USO DOTACIONAL (D)

Artículo 122.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Es el definido en el Capítulo 1 de este Título, previsto para proveer a un ámbito del equipamiento necesario para el bienestar de los ciudadanos, cubriendo sus necesidades en aspectos culturales, educativos, sanitarios, religiosos, etc., precisos para su formación y promoción integral. Puede ser tanto privado como público.

2.- (OD) Usos pormenorizados y categorías

1. Por su diferenciación funcional y espacial se establecen los usos pormenorizados establecidos en el Capítulo 1 de este Título.

2. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de los Usos pormenorizados:

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 2 5 JUN. 2010

- **Equipamiento Educativo (DE):**

PRIMERA. Centros de educación infantil y CAIs (Centro de Atención a la Infancia), de titularidad pública o privada.

SEGUNDA. Centros de primaria, de titularidad pública o privada.

TERCERA. Centros de ESO, Bachillerato y Ciclos Formativos (FP), de titularidad pública o privada.

CUARTA. Centros de enseñanza universitaria o destinada a la investigación, de titularidad pública o privada.

QUINTA. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.), de titularidad pública o privada.

SEXTA. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general), de titularidad pública o privada.

- **Equipamiento cultural (DCU)**

PRIMERA. Centros culturales

SEGUNDA. Museos

TERCERA. Bibliotecas

CUARTA. Centros religiosos sin residencia

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

QUINTA. Centros religiosos con residencia (Zona de Conventos)

SEXTA. Fundaciones

- **Deportivo (DDE):**

PRIMERA. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

SEGUNDA. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

- **Administrativo -Institucional (DAI):**

PRIMERA. Con atención al Público.

SEGUNDA. Sin atención al público.

- **Sanitario -Asistencial (DAS):**

PRIMERA. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermerías, laboratorios de análisis, etc.).

SEGUNDA. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermerías, laboratorios de análisis, etc.).

TERCERA. Establecimientos veterinarios.

CUARTA. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como centro de día para la tercera edad, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

QUINTA. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de la tercera edad, centros de acogida infantil o de adultos, etc.

- **Infraestructuras (DE-IS):**

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 inspección técnica de vehículos (ITV), estaciones de servicio de carburantes y cementerios.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

- **Contingencia (D-C):**

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento de contingencia se permite cualquiera de las categorías establecidas en estas Normas.

Artículo 123.- (OD) Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Dotación de aseos para todas las actividades

Se dispondrá de los aseos necesarios según la propia actividad, con un mínimo de 2 baños, con un lavabo y un inodoro cada uno.

Actividades de reunión o espectáculos

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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Actividades educativas

1. Cuando acojan actividades de educación, los locales cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Administración Autonómica competente.

2. Los centros escolares de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie construida, deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, con espacio para subida y bajada, por cada ciento cincuenta (150) plazas escolares.

3. Sus Características se ajustarán a lo establecido en el Anexo IV del RP.

Actividades sanitarias

Cuando acojan actividades sanitarias, los locales cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Actividades deportivas

1. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por el organismo competente.

2. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

3. En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de tres con sesenta (3,60) metros para usos de práctica deportiva, pudiéndose rebajar a tres con veinte (3,20) metros en vestuarios y usos administrativos, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo.: Francisco Campos Colina

mecánicas del centro, salvo que se cumplan las condiciones de ventilación, evacuación y accesibilidad.

4. Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría SEGUNDA, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes Normas.
5. Cuando se proyecten instalaciones deportivas en suelo público, se utilizará la normativa de diseño establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes, Consejo Superior de Deportes, consejería de Educación y Cultura de Castilla La Mancha y órgano competente.
6. Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se ubiquen.

7. Las instalaciones deportivas correspondientes a la categoría PRIMERA, cumplirán la reserva de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 200 m^2c, además de las que se necesiten para el correcto funcionamiento de la actividad, las de la categoría SEGUNDA, las previstas para el uso de salas de reuniones.

8. Sus características respetarán como mínimo lo establecido en el Anexo V del Reglamento de Planeamiento.

Actividades de infraestructuras y servicios

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

Actividades con residencia colectiva

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

Artículo 124.- (OD) Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Compatibilidad de usos

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

Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento para automóviles ligeros cada ciento cincuenta (150) m2 construidos o fracción. Se deberá reservar, como mínimo, una plaza de cada 50 o fracción, destinada a vehículos que transporten personas con movilidad reducida permanente, salvo en los cambios de uso de los edificios existentes, donde se generen nuevos usos dotacionales sin aumento de edificabilidad y además se cumpla que la superficie útil total destinada a dotacional no supere los 50 m2. En estos casos no será obligatorio aportar nueva plaza de aparcamiento.

Aparcamiento subterráneo

Podrán ubicarse garajes y estacionamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como espacios dotacionales, siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.

Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales.

Este uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demonial. En este segundo supuesto, el uso del subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y vuelo.

La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

Accesibilidad
En todo caso será de obligado cumplimiento lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en su sesión de fecha 24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo) P.O.M. ILLESCAS Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

CAPÍTULO 10. USO DE COMUNICACIONES (C)

Artículo 125.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Corresponde al uso de las vías destinadas a la circulación rodada, carril bici o peatonal, de modo unitario, yuxtapuesto o separativamente. Todas las vías serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.- (OD) Categorías

Se distinguen TRES categorías de viario, según su especialización funcional.

PRIMERA. Red viaria urbana e interurbana, o viario propio general y local y la red de comunicación intermunicipal destinada a la circulación y estacionamiento, de vehículos a motor, a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

SEGUNDA. Red ferroviaria, correspondiente a la red de infraestructura ferroviaria que atraviesa el término, así como a sus instalaciones complementarias de apeaderos, estaciones, almacenes, etc.

TERCERA. Red Interurbana de Tranvía.

Artículo 126.- (OD) Condiciones particulares de la red viaria.

El alumbrado de la red viaria deberá cumplir el Pliego de Condiciones Técnicas de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Illescas.

Sendas públicas para peatones

1. La anchura mínima pavimentada de aceras para la circulación de peatones será de un metro y medio (1,50) metros libres de obstáculos. En las calles de uso peatonal o en las que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial, de centralidad urbana, o, por cualquier otra causa, la anchura mínima de aceras o de espacio peatonal será de tres (3,00) metros; cuando el vial sea exclusivamente peatonal será de seis (6,00) metros.

2. Las vías tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para la evacuación de aguas pluviales, y una máxima del 6%. Estos límites, en razón justificada de las condiciones topográficas o funcionales, podrán, previa justificación técnica, ser sobrepasados, debiendo resolver el recorrido cumpliendo la Normativa aplicable en materia de accesibilidad. La pendiente transversal no podrá superar el 2%. Deberá existir una banda libre de paso de 2,10m de altura.

3. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles que se plantarán con una distancia entre troncos de quince (15) a veinte (20) metros, conservando la guía principal y su tronco recto, con tutores y protecciones que otorguen seguridad a discapacitados, así como que garanticen el enrasamiento y crecimiento en los primeros años de vida. Siempre el paso libre deberá ser, como mínimo, de 1,50m.

4. El pavimento será duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Variará su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (Próctor modificado).

Viario de coexistencia

1. Sus alineaciones y rasantes, en suelo urbano consolidado, quedan definidas en los Planos de Ordenación.

2. El diseño del viario se realizará respetando las determinaciones de las presentes Normas así como adecuándolo a las intensidades de circulación previstas y, al medio urbano en que se enclave.

3. La anchura mínima entre alineaciones para viarios de acceso a parcelas de nueva creación será de 10 metros.

Condiciones generales de la red viaria:

SECCION TRANSVERSAL: La dimensión transversal mínima de la red viaria será la siguiente:

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

. Vías públicas rodadas:

a) Zona residencial unifamiliar:

- Vías de acceso a las parcelas: 10 m.
- Vías de distribución: 12 m.
- Vías principales y aquellos trazados sobre caminos existentes: 15 m.
- Acera mínima: 1,5 m.

b) Zona residencial colectiva e industrial:

- Vías de acceso a las parcelas: 12 m.
- Vías de distribución y principales y aquellos trazados sobre caminos existentes: 15 m.
- Acera mínima: 1,5 m.

. Vías públicas peatonales: 6 m.

SECCION LONGITUDINAL: La red viaria se integrará en una malla general de forma que:

1. La distancia máxima entre intersecciones de las vías públicas rodadas, será de doscientos (200) metros, por tanto, ninguna manzana tendrá una dimensión superior a estos metros, salvo en las zona de ordenanza 6, 7 y 9 cuando la instalación lo requiera.

2. La distancia máxima entre vías públicas peatonales será de cien (100) metros, pudiendo contabilizarse a estos efectos las vías rodadas y las zonas verdes.

3. La pendiente máxima de las vías públicas rodadas será la siguiente:

   . Vías de acceso: 10%
   . Vías de distribución y principales: 6%

4. Las vías que discurran por los márgenes del suelo urbanizable y rústico, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine el órgano competente en la Administración y la legislación de carreteras aplicable.

Calles particulares

1. Su urbanización se realizará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos básicos además de los de jardinería y red de riego. Los proyectos, en consecuencia, se ajustarán a la normativa municipal en la materia.

2. Si, con posterioridad a la apertura de una calle particular, se alterara el Plan de Ordenación del ámbito en que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación como viario o espacio libre de edificación a todos los efectos, incorporándose al

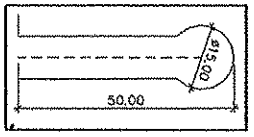
régimen patrimonial, público o privado, que el nuevo plan disponga y cuya formalización se realizará a través del oportuno instrumento de ejecución previsto en el mismo de conformidad con el sistema de actuación propuesto, o de los que resulten procedentes según el ordenamiento vigente en el momento de la ejecución.

3. En ningún caso se podrán admitir aperturas de calles particulares que dieran lugar a incrementos de volumen, alturas o densidad, respecto de las que resultaren procedentes sin la apertura propuesta.

4. Respecto de la tramitación de alineación oficial se estará a lo que el Ayuntamiento tuviere dispuesto a estos efectos.

5. Sólo excepcionalmente, podrán disponerse calles en fondo de saco, que tendrán una longitud máxima de 50 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas.

   En su final se proyectarán y realizarán espacios suficientes para el giro de vehículos del servicio de extinción de incendios, con un diámetro mínimo de quince (15) metros.

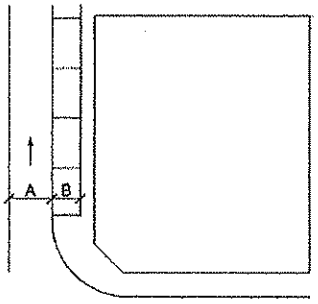


En su caso, se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos entre ellos y la edificación a que deben servir. No podrán dar servicio a más de treinta viviendas y, el ancho mínimo entre alineaciones será, como para el resto de nuevo viario, de diez (10) metros.

Estacionamientos en vía pública o privada

1. Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas, no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

   . Plaza de aparcamiento automóvil turismo ligero: 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho.
   . Plaza de aparcamiento vehículos grandes o de discapacitados: 500 cm. de largo y 370 cm. de ancho.
   . Según tipo de aparcamiento:



AYUNTAMIENTO ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de razón Decreto 06-04-2010
ILLESCAS (Toledo)

P.D.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 05-04-2010

	Dimensión mínima de A	Dimensión mínima de B
En línea	2,50m	2,20m
En batería a 30º	3,00m	3,60m
En batería a 45º	3,00m	4,10m
En batería a 60ª	3,50m	4,40m

2. Se prohíbe colocar aparcamientos a menos de cinco (5) metros del cruce.

3. Las áreas de aparcamiento en superficie con más de 50 plazas deberán arbolarse interiormente, con un marco de plantación de 6m, diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento, salvo que el ayuntamiento marque otro parámetro.

4. En aceras de dos (2) metros y aparcamiento de 1 lado, cada siete plazas de aparcamiento en batería y cuatro en línea, se plantará un árbol que, además de aportar sombra contribuya a su ordenación con el enriquecimiento del medio ambiente urbano.

5. Se reservarán plazas de aparcamiento a personas con movilidad reducida en una proporción mínima de 1 plaza cada 50 o fracción.

Aprobado y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Servicios del automóvil

Se concentrarán en zonas, industriales o terciarias, salvo que por interés público y social se necesite otra localización.

Aparcamiento subterráneo

Podrán ubicarse garajes y estacionamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como red viaria, siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.

Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales.

Este uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demonial. En este segundo supuesto, el uso del subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y vuelo.

La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

Artículo 127.- (OD) Condiciones particulares de la red ferroviaria

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación, especifica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 39/ 2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 2384/2004, del 30 de diciembre de 2004 (BOE 315 del 31-12-2004) y la Ordena FOM/2230/2005, de 6 de julio o las que en su caso la sustituyan, publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones de planeamiento.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

CAPÍTULO 11. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 128.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Comprende los espacios y edificaciones destinados a la estancia o detención prolongada de vehículos, situados en las vías públicas, en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela.

2.- (OD) Categorías

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las siguientes categorías:

PRIMERA. De Vivienda Unifamiliar, hasta cuatro vehículos.

SEGUNDA. Aparcamientos individuales o colectivos de uso privado, localizados en la planta baja o sótano de la edificación, con un número de plazas de aparcamiento a partir de cinco (5) o 500 m² de superficie útil, o en el espacio libre interior de la parcela sin construcción específica para este uso.

TERCERA. Aparcamientos colectivos y/o de uso público, localizados en edificios no exclusivos, sin limitación de número de plazas o de superficie.

CUARTA. Aparcamientos colectivos y/o de uso público, localizados en edificios exclusivos, sin limitación de número de plazas o de superficie.

QUINTA. Aparcamientos privados o colectivos en superficie, sobre parcelas privadas o espacios públicos, sin cerrar ni cubrir por ninguno de sus lados.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 09-04-2010

Artículo 129.- (OD) Aparcamientos públicos

1. Sólo podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización municipal.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

2. La autorización municipal estará condicionada por un análisis de impacto sobre las necesidades de plazas, y las condiciones ambientales y circulatorias. Se decidirán en función del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo o sobre la que se construya, con el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, en el caso en que ésta se encontrase consolidada, o de darle tratamiento si no lo estuviere. El proyecto deberá otorgar a esta superficie el destino urbano que el Plan fije para ella y contemplar el compromiso de reparar las posibles disfunciones o pérdidas que la actuación pudiera causar.

Artículo 130.- (OD) Condiciones particulares

1. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento, aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.

2. El tamaño mínimo de plaza será:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Minusválidos	3,70	5,00

3. En garajes de automóviles, la superficie mínima obligatoria será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) metros cuadrados, el número de plazas de aparcamiento previstas, salvo en edificios de viviendas unifamiliares y garajes para menos de 5 plazas.

4. Se destinará el 2 % del número total de plazas de aparcamiento y como mínimo 1 cada 50 o fracción, para el uso de minusválidos en las categorías 3ª, 4ª y 5ª y en la 2ª si existen viviendas de minusvalidos. Estarán debidamente señalizadas y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,70 x 5,00 metros en batería y 2,20 x 5,00 en línea, siempre que se garantice la accesibilidad en función de la Ley y Código de Accesibilidad. En el estacionamiento en línea, en los casos en que el lado del conductor quede hacia la calzada, se prevén dos franjas no inferiores a 1,20 m. de anchura: una de acceso a la calzada, de forma que el recorrido para incorporarse a la acera sea mínimo y otra en la calzada paralela al aparcamiento. Ambas deben estar convenientemente señalizadas. La diferencia de cota entre el aparcamiento y la acera se resuelve mediante un rebaje o rampa en el itinerario peatonal. Los estacionamientos en batería tienen un espacio de acercamiento que puede ser compartido y que permite la inscripción de un círculo de 1,50 m. de diámetro delante de la puerta del conductor. El espacio de acercamiento está comunicado con la acera y la diferencia de nivel entre las superficies de aparcamiento y de acerado se salva con una rampa o rebaje. Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalizan conjuntamente con el símbolo de accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

5. Se destinará un mínimo del 10% de las plazas para vehículos grandes.

6. El ancho mínimo de las calles de acceso a los aparcamientos será de 5 metros.

Condiciones de los garajes en relación con la vía pública

1. No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria a distancia inferior a ocho metros de las esquinas, salvo autorización municipal específica excepto en la categoría 1ª.

2. No podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad, y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como cruces de calzada.

3. Los vados, en las aceras públicas de viarios de nueva creación, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4,00) metros, pudiendo agruparse de dos en dos. Su separación entre ejes no será inferior a doce (12,00) metros. Podrán reducirse en vivienda unifamiliar.

Disposición de las plazas y de los accesos

1. Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones mínimas señaladas en el presente artículo.

2. La superficie construida total de un garaje no podrá ser superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, salvo autorización municipal en razón del uso y la funcionalidad urbana.

3. El acceso a los garajes, en el nivel de la calle y antes de las rampas o monta coches, dispondrá de un espacio de espera de tres metros de ancho y cinco metros de fondo dentro de la parcela, con pendiente no superior al 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. En el caso de viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, en hilera o pareadas, la pendiente en este espacio no podrá superar la pendiente de la rampa (20%).

4. En garajes al servicio del edificio, el acceso al garaje podrá compatibilizarse con el paso al portal, respetando una anchura mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y cumpliendo con las condiciones de accesibilidad.

5. Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos.

6. Los garajes de menos de quinientos (500) m^2 de superficie, pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con otros usos.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Dpo. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 08-04-2010

7. Los garajes con superficie comprendida entre quinientos (500) m^2 y dos mil quinientos (2.500) m^2, podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por el CTE-DB-SI.

8. Las calles de aparcamiento tendrán un ancho mínimo de 5m.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Dotación de plazas en función del uso

1. En los edificios de nueva construcción, deberá preverse un número de plazas mínimo de acuerdo con lo señalado para cada uso en estas Normas.

2. En los casos en que la dotación se expresa en función de la superficie, se entiende que se trata de metros cuadrados de superficie construida.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Rampas

1. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 18%. Las rampas en curva, tendrán una pendiente igual o inferior al 16%, medida en el eje.

2. El ancho de las rampas será igual o superior a tres (3,00) metros en tramos rectos, y de cuatro (4,00) metros en las curvas.

3. El radio de curvatura será igual o superior a seis (6,00) metros, medido en el eje.

4. Para viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, adosadas, en hilera o pareadas, las pendientes podrán llegar hasta el 20%, respetando un ancho de tres (3,00) metros en todos sus puntos.

5. Para garajes de superficie superior a quinientos (500) m^2, la sección de las rampas será como mínimo:

   a) Rampas rectas:
      - Unidireccionales o bidireccionales semaforizadas 3,00 metros.
      - Bidireccionales 6,00 metros.

   b) Rampas curvas:
      - Unidireccionales o bidireccionales semaforizadas 4,00 metros.
      - Bidireccionales 3,50 metros, en carril interior.
        3,25 metros, en carril exterior.

6. Cuando la rampa de acceso sea unidireccional y de uso alternativo, la longitud en planta de la misma no será mayor de treinta (30) metros.

Condiciones de diseño

1. Alturas: la altura libre mínima en cualquier punto del garaje será de dos con veinte (2,20) metros. Puntualmente este valor se podrá reducir a dos con diez (2,10) metros para salvar el paso de conducciones o elementos estructurales.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo: D. Francisco Campos Colina

2. Aseos: cuando en los garajes exista personal laboral, se preverá una dotación de aseos similar a la prevista para el uso industrial.

3. Señalización: el proyecto de aparcamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuesta, la señalización vertical y horizontal, la delimitación y numeración de las plazas y, si fuera necesario, la señalización automática.

4. El garaje será accesible desde el portal o la vía pública en cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

En el caso de accesos de dirección alternativa según sentidos de circulación dicha característica deberá advertirse en la señalización. La señalización para vehículos deberá realizarse de forma que sea fácilmente visible con las condiciones de iluminación habituales del aparcamiento.

Artículo 131.- (OD) Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad

Prevención de incendios

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje, reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI o norma aplicable sobre protección de incendios, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2. El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, con aislamiento acústico adecuado, y sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje con puertas resistentes al fuego de cierre automático y vestíbulo previo de acuerdo con las exigencias del CTE-DBSI.

Ventilación

1. La ventilación natural o forzada, se proyectará de modo que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporciones superiores a las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación cumplirá las siguientes condiciones:

   a) Para ventilación natural, se instalará un sistema de ventilación en la proporción de un (1) metro cuadrado de sección por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie útil en planta de garaje, pudiendo computar como ventilación las superficies correspondientes a los accesos en el quinto superior de la altura de los mismos. Estos huecos deben estar permanentemente abiertos o disponer de sistema de apertura automática. Se podrán realizar

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo.: D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

mediante chimeneas a cubierta de sección uniforme en todo su trazado y resistente al fuego, o huecos a fachada, debiendo estar la salida a una distancia mayor de dos (2) metros a cualquier ventana de espacios vivideros. Ningún punto estará situado a más de veinticinco (25) metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

b) Para ventilación forzada, el equipo garantizará una capacidad mínima de seis (6) renovaciones / hora, y sus bocas de aspiración se situarán de modo que el barrido sea homogéneo.

Desagües

Los garajes contarán con una red de sumideros que dé servicio a las distintas plantas, siendo obligatorio al menos un separador de grasas, una arqueta de toma de muestras posterior a la anterior y garantizando la evacuación de agua de todas sus plantas por gravedad o bombeo, excepto en los garajes de viviendas unifamiliares y los menores de 5 plazas, debiendo cumplir en todo caso lo indicado en los apartados 3.3.2.1 y 3.3.1.5.e) del CTE-HS-5 Evacuación de aguas.

Edificación sobre rasante

Si se dispusieran aparcamientos públicos en edificación cerrada sobre rasante, se deberán cumplir las condiciones correspondientes a la ordenanza en que se ubiquen, adaptándose las soluciones constructivas a las condiciones estéticas del entorno donde se ubique.

Edificación bajo los espacios públicos

Si el aparcamiento se dispone bajo espacios destinados al uso y dominio público, habrá de atenerse además de a las condiciones anteriores, a las que en cada caso disponga el Ayuntamiento.

Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos públicos en superficie, además de las condiciones anteriores que le son de aplicación, se acondicionarán con vegetación, de modo que se integre en el área en que se ubiquen de la mejor manera compatible con el medio ambiente urbano.

Aparcamiento en los espacios libres de parcela

1. No podrá utilizarse como aparcamiento el suelo de los espacios libres de parcela o patios de parcela o manzana, en una superficie superior al 40% de la superficie de estos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que la pavimentación y colocación de marquesinas o pérgolas, procurando que este uso se compatibilice con el arbolado.

3. Los garajes subterráneos bajo espacios libres de parcela, estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de, al menos, ochenta (80) centímetros de espesor.

CAPÍTULO 12. USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV)

Artículo 132.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y en general, a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

2.- (OD) Categorías

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

PRIMERA. Espacios Libres Públicos (EL). Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento mayoritario, tales como plazas u otros espacios análogos.

SEGUNDA. Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

TERCERA. Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En toda caso tendrán la consideración de sistema local.

CUARTA. Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

Artículo 133.- Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

1. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, pérgolas, embarcadero, kiosco de música, auditorio al aire libre, etc.).

2. Los espacios libres de edificación de carácter privado, admitirán tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-08
(Tomada Razón Decreto 06-04-2010)

instalaciones diáfanas, abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 20% de la superficie de la zona libre privada.

3. El alumbrado de las zonas verdes deberá cumplir el Pliego de Condiciones Técnicas de Alumbrado Público del Ayuntamiento de Illescas.

4. Se deberá cumplir los artículos 14 y 16 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Artículo 134.- (OD) Condiciones particulares por Categorías.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs/ Conforme acuerdo CROTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

1.- Condiciones particulares de las áreas ajardinadas.

. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquéllas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el Planeamiento.

. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para éstas. Se autorizan los centros de infraestructuras, como centros de transformación, etc., siempre que no disminuya la superficie mínima establecida.

Visto y conforme
Comisión del Territorio
fecha
24 JUN. 2010

2.- Condiciones particulares de jardines.

. Las condiciones de los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas. Se ejecutarán conforme a directrices o proyecto consensuado con el Ayuntamiento.

. Los espacios libres públicos, las zonas verdes vinculadas a la red viaria y los alcorques de las aceras, así como los espacios libres forestales, deberán ajardinarse adecuadamente con cargo a las obras de urbanización de cada actuación.

. Los espacios libres públicos, tendrán la consideración de jardines en los que se diseñarán zonas de estancia peatonal, áreas de juego infantiles y zonas deportivas, en la proporción que señala el Reglamento de Planeamiento, unidos por caminos; todo ello en tierra compactada y estabilizada.

. Estos espacios deberán contar con arbolado que remarque los caminos y dé sombra en las zonas de estancia, así como parterres de arbustos y cultivos de flores.

. Las zonas verdes vinculadas a las redes viarias, deberán tratarse como parterres ajardinadas con arbustos y cultivos de flores. De igual forma se tratarán los alcorques corridos de las aceras, si bien, estos deberán ir acompañados de hileras de árboles.

3.- Condiciones particulares de parques urbanos.

. El Parque Urbano tiene la consideración de Sistema General Verde y en él tendrá primacía la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, teniendo en cuenta las condiciones de arbolado y ajardinamiento descritas anteriormente.

Los espacios libres forestales irán cubiertos por arbolado a razón mínima de 400 unidades por hectáreas. Dispondrán también de sendas peatonales acondicionadas.

4.- Condiciones comunes a todas las categorías

Aparcamiento subterráneo:
Podrán ubicarse garajes y estacionamiento en el subsuelo de las parcelas calificadas como zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías, siempre y cuando la implantación de este uso no minore la calidad ni funcionalidad del uso o servicio público.

Las rampas de acceso al aparcamiento en el subsuelo podrán emplazarse, en superficie, sobre viales y parcelas dotacionales.

Este uso diferenciado del subsuelo podrá ser de titularidad pública o ser susceptible de titularidad privada, previo expediente de desafectación demonial. En este segundo supuesto, el uso del subsuelo será lucrativo e independiente del uso y edificabilidad asignado a la superficie y vuelo.

La decisión que se adopte al respecto deberá valorar la idoneidad, tanto desde el punto de vista del interés social (que se pretende cubrir con la dotación de más plazas de aparcamiento) como desde el punto de vista de la viabilidad económica y técnica de la promoción y construcción del aparcamiento. En todo caso, deberá de respetarse y mejorarse la movilidad y accesibilidad peatonal al espacio dotacional.

CAPÍTULO 13. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Artículo 135.- Definición y categorías.

1.- (OE) Definición

Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social, así como a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

2.- (OD) Categorías

En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

PRIMERA. Construcciones e instalaciones de utilidad publica, o de interés social, así como todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieran de una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo

instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas.

SEGUNDA Construcciones e instalaciones compatibles con zonas residenciales, que dan servicio exterior al municipio, tales como las dotaciones de servicio de carretera, medio ambiente, infraestructuras públicas, instalaciones relacionadas con la defensa, etc., de rango metropolitano.

Artículo 136.- Condiciones particulares.

1. Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento, no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro del POM, si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal.

Como excepción a lo anterior, en los dos grados, las nuevas estaciones al servicio de carretera deberán ubicarse a mas de cien (100) metros de cualquier área calificada como residencial.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

Desarrollo de los servicios de infraestructuras

Los instrumentos o proyectos que desarrolle o ejecute el presente POM y los Planes Parciales que lo desarrollen en lo relativo a los servicios urbanísticos básicos e infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación con las entidades gestoras o compañías prestatarias de los servicios. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y, se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para garantizar la viabilidad de su ejecución material. Así mismo, dichos proyectos se adecuarán a las reglamentaciones que, en su caso, el Ayuntamiento y los responsables de la prestación de los servicios hubieran establecido al efecto en el momento de la ejecución del proyecto y de la obra.

Ejecución de los servicios de infraestructuras

Cuando para la ejecución de infraestructuras fuere menester la expropiación del suelo destinado a las mismas o, la imposición de servidumbres, estas se realizarán de conformidad con el ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución. A estos efectos, las determinaciones de las presentes Normas y de los Planes Parciales que las desarrollen sobre instalaciones e infraestructuras llevan implícita la declaración de interés general de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras necesarias.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subsanado Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledo Razón Decreto 08-04-2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

TÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DE CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1. SUELO RÚSTICO.

Sección I.- RÉGIMEN GENERAL.

Artículo 137.- (OE) Régimen Jurídico.

1. El régimen jurídico correspondiente a esta clase de suelo vendrá determinado por lo previsto en las disposiciones del presente POM, por lo señalado en los artículos 54 a 56 del TRLOTAU, y por lo previsto en la legislación sectorial que fuere de aplicación.

2. El Suelo Rústico, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones, que sobre él se impusieran en el presente Plan, o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo, no darán derecho a ninguna indemnización.

Artículo 138.- (OE) Régimen de las actuaciones en Suelo Rústico.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con las limitaciones que establece este POM para cada categoría, los actos señalados en el artículo 159 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del Artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora con estricta sujeción a lo dispuesto en el número 3 del artículo 38 y el artículo 39 del TRLOTAU.

3. Las condiciones para la materialización del uso en edificación en suelo rústico de reserva deberán:

   a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

      Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los

servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos contemplados en el artículo 54.1 del TRLOTAU, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial, el planeamiento territorial y este POM.

5. Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU, en el RSR y en estas Normas Urbanísticas, será posible el desarrollo a través de Planes Especiales, previendo el presente POM que en el primer año desde la entrada en vigor del mismo, con el objetivo general de mejorar el medio rural y satisfacer eficazmente los motivos de su protección se formulen al menos los siguientes:

   a) Plan Especial de Captación y Sellado de Pozos

   b) Plan Especial de Reforestación de Cauces, Riberas y Zonas Inundables

   c) Plan Especial de Deslinde y Acondicionamiento de Vías Pecuarias.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Toledo
24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Sección II.- ACTUACIONES GENÉRICAS

Artículo 139.- (OD) Captación y sellado de pozos.

1. La captación de agua por pozos con destino al suministro, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, no se considerará como condición de disponibilidad de servicio urbanístico. Queda expresamente prohibida en los suelos urbanos y urbanizables.

2. Será procedente proceder al sellado progresivo de los pozos existentes previa consulta con la Confederación Hidrográfica del Tajo. A tal efecto, en desarrollo del POM se realizará en el primer año de la entrada en vigor del POM, un Plan Especial que contemple el inventario de pozos activos y abandonados previa notificación a la Confederación.

3. El desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos en cultivo se evitará el uso de productos fitosanitarios que puedan ser perjudiciales para el medio ambiente y siempre homologados por los organismos competentes.

4. Se procederá en consecuencia y según el informe de la misma al sellado de los pozos en base a los siguientes criterios, que tendrán el carácter de mínimos:

   - El sellado y aislamiento de los pozos en sus primeros 20 metros.

   - No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en ningún punto del acuífero.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

- El perímetro de protección de los pozos comprenderá, al menos, 100 m2 por unidad.

- Los pozos de abastecimiento que, en su caso, resulten autorizables deberán situarse a más de 100 metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.

Artículo 140.- (OD) Vertidos en actuaciones aisladas.

1. En los supuestos de actuaciones aisladas en el Suelo Rústico no se permiten, salvo justificación y autorización expresa, fosas sépticas, tanques Imhoff ni pozos negros, y, en aquellos supuestos extraordinarios en los que se permitan estos sistemas de depuración individual, se aportarán los certificados de homologación que se establezcan por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales.

2. Queda prohibido cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica cumpliendo, en su caso, lo dispuesto en la Legislación sectorial aplicable.

3. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados debiendo cumplirse lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 141.- (OD) Reforestaciones exigibles.

1. Se exigirán reforestaciones cuando se pretenda llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

2. Será obligatorio establecer planes de repoblación para aquellos taludes y laderas que presenten problemas serios de erosión, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas.

Artículo 142.- (OD) Tratamiento de caminos.

1. Todo tratamiento de pavimentación de caminos o sendas deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

2. Salvo autorización expresa, sólo se emplearán soluciones mediante zahorras compactadas, debiéndose en su caso justificar adecuadamente un tratamiento distinto de éste.

Artículo 143.- (OD) Tratamiento de márgenes de carreteras.

En los márgenes de carreteras, particularmente en las que den frente a desarrollos urbanos, se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas, compatibles con

la visibilidad y la seguridad viaria como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produce, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera.

Artículo 144.- (OE) Evaluación de impacto ambiental.

Todo uso o actuación en Suelo Rústico cumplirá y deberá someterse a lo dispuesto en la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 145.- (OE) Parcelaciones rústicas.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Dot. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
Por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

1. Le será de aplicación el régimen establecido en el TRLOTAU y el RSR.

2. Por la propia naturaleza del Suelo Rústico, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

3. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando:

a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, entendiendo por éste, de conformidad con el artículo 10 del presente Reglamento, estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11: vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciadas, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

5. Previamente a la obtención de licencia se requiere el informe o calificación urbanística del órgano municipal o autonómico competente según lo dispuesto en el RSR.

6. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos siguientes:

   1º) En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11, dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

Visto y conforme por la C. Provincial de Ordenaci y Urbanismo en sesión

2º) En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11, la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3º) En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TOLEDO)
P.O.M. ILLESCAS
Dpt. Subs. Conforme acuerdo CPU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

4º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3º anterior.

7. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Artículo 146.- (OD) Obligación de georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados o de interés.

1. Será obligatoria, en los Planes y Proyectos que se realicen en cualquiera de las categorías y subcategorías del Suelo Rústico establecidas por el POM, la georeferenciación de los elementos naturales y arbóreos catalogados, de interés o existentes, antes de la realización de la actuación, así como la propuesta que sobre los mismos contenga la actuación que en ningún caso puede suponer pérdida de la masa o pie arbóreo existente, pudiendo, en su caso, ser sustituida por pies en vez y media los existentes que no sean catalogados o de interés.

Artículo 147.- (OD) Protección de la flora y fauna.

Serán de obligado cumplimiento, el tratamiento y medidas correctoras sobre el uso de la flora y de la fauna en las actividades que se realicen en cualquiera de las categorías y subcategorías establecidas por el POM.

Artículo 148.- (OD) Fichas de instalaciones en Suelo Rustico

Se incluyen el en Anexo IV de estas NNUU las fichas de los edificios e instalaciones en suelo rústico.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Sección III.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SRNUEPA-CA).

Artículo 149.- (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPA-CA.

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

   - Que existiesen hábitats de protección asociados en cuyo caso la banda de suelo rustico no urbanizable de protección se obtiene de la que resulte mayor de las fijadas por el informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y de riesgo de avenidas o la del informe de la Dirección general de Medio Natural sobre la protección de dichos habitats, no siendo inferior nunca, dicha banda a 10 metros contados desde el límite exterior del cauce. Los terrenos que, se encuentran comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas, son clasificados como suelo urbano o urbanizable, y no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación, salvo previa autorización del Organismo de cuenca.

   Este Organismo notificará al Ayuntamiento las peticiones de autorización de construcción en la zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos de posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

   - Que no existiesen hábitats de protección asociados, en cuyo caso se clasifica como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde, el ancho de esta banda resulta del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, no siendo nunca esta banda inferior a 10 metros contados desde el límite exterior del cauce. En las zonas de suelo urbanizable en las que el POM no ha previsto zona verde es obligada su localización como zona verde local atendiendo al ancho anteriormente señalado resultante del Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas y con el ancho mínimo de 10m, contados desde el límite exterior del cauce, ya indicado.

   - En el caso de desarrollos de suelo urbanizable ya aprobados (SUB-PE) la determinación del dominio público hidráulico y de las zonas de avenidas es la correspondiente de los estudios realizados en sus correspondientes instrumentos de desarrollo.

   - Para los nuevos desarrollos propuestos en el POM será preciso en cada unos de ellos la realización de un Estudio Hidrológico y de riesgo de Avenidas.

2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los establecidos en el artículo 159 de estas NNUU, siendo sólo posibles los contemplados en:

- Texto Refundido de la Ley de aguas aprobado por R.D. 1/2001 de 20 de julio de 2001.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 84971986 de 11 de Abril y
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo que modifica el anterior RD 849/1986.

y siempre que los autorice la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Visto y conforme por la Comisión del Territorio y Urbanismo en sesión de 24 JUN 2010

Sección IV.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL VÍAS PECUARIAS (SRNUEPA-VP).

Artículo 150.- (OE) Delimitación y régimen del SRNUEPA-VP.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público establecido en la Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías pecuarias de Castilla – La Mancha, y delimitado conforme a lo dispuesto en ella y por los órganos encargados de su administración. Se considera por tanto Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental Vías Pecuarias, no solo la totalidad de sus trazados sino también la franja de tres metros adyacente situada a ambos lados de las mismas.

2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siendo sólo posibles los que autorice el órgano competente en materia de Vías Pecuarias.

Sección V.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL. CONSERVACIÓN DE HÁBITATs (SRNUEPN-CH).

Artículo 151.- (OE) Delimitación del SRNUEPN-CH.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a la zona declarada IBA en el marco del Programa de Conservación de las Áreas importantes para las Aves BirdLife por presencias de avutardas y aguiluchos.

2. En este suelo el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siendo sólo posibles los que autorice el órgano autonómico competente en materia ambiental, y satisfagan los requisitos sustantivos del RSR y de la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Dgo. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Sección VI.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA. (SRNUEPP-Vg).

Artículo 152.- (OE) Delimitación del SRNUEPP-Vg.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a las zonas que mereciendo una

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

especial protección por consideraciones naturales no pueden ser recogidos en las categorías precedentes.

2. En esta categoría de suelo tan solo se admitirán de la totalidad de los usos señalados en el artículo 159 de estas NNUU, los correspondientes a usos adscritos al sector primario, uso residencial familiar, uso de infraestructuras de titularidad pública, usos de actividades extractivas y mineras (siempre que cuenten con concesión minera concedida en el momento de aprobación del POM), considerándose prohibidos el resto de usos señalados en el citado artículo 159.

   Estos usos y actividades deberán cumplir las condiciones y requisitos generales establecidos para el SR. Se considerarán permitidos siempre que se tolerasen por el órgano ambiental autonómico competente, siendo además de aplicación lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, y lo establecido para cada uno de los usos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, así como los requisitos sustantivos señalados para cada uno de los usos en estas Normas.

Sección VII.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL. INTERÉS ARQUEOLÓGICO (SRNUEPC-IA).

Artículo 153.- (OE) Delimitación del SRNUEPC-IA.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo a la zona denominada El Cerrón declarada Bien de Interés Cultural.

2. En este suelo, el POM establece la imposibilidad de implantar cualquier uso de los contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siendo sólo posibles los que autoricen los órganos competentes.

Sección VIII.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SRNUEPI-I).

Artículo 154.- (OE) Protección de Carreteras.

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público y en su caso zonas de servidumbre, establecido en la legislación estatal y autonómica, en materia de carreteras, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías.

2. Se establecen las siguientes zonas de uso de la carretera:
   - Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías

rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

- Zona de servidumbre de la carretera: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
- Línea de protección: se define por su límite exterior a ambos lados de la carretera y se medirá horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, interiormente quedará delimitada por la zona de servidumbre de la carretera.
- Línea de edificación: se define a ambos lados de la carretera y se sitúa a una distancia de cincuenta metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población y de veinticinco metros el resto de las carreteras medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima, (desde la marca vial interior de arcén).

3. En este suelo el POM tan solo se permiten los usos dotacionales de titularidad pública contemplados en el artículo 159 de estas NNUU, que recoge los usos y actividades del SRR, siempre los que autorice el órgano competente en materia de carreteras y respetando las restricciones de actividades de la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos.

4. La tolerancia de estos usos, será además de lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, por lo establecido para cada uno de ellos en el correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

5. Condiciones específicas para carreteras de titularidad estatal:

   Es de aplicación la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y su correspondiente Reglamento

   Cualquier futuro acceso y conexión que estuviese previsto en este POM que afecte a la red de titularidad estatal, deberán ser objeto de una autorización específica previa por parte de la D.G. de Carreteras y deberán cumplir lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras y su reglamento aprobado por RD 1812/1994, así como la circular de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos de las carreteras del Estado.

   En particular en cuanto a las instalaciones de Estaciones de Servicio y Suministro de Combustibles en suelo rústico se regirán en cuando a sus condiciones de instalación a lo marcado en el TRLOTAU, en el RSR y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento recogidas en la Orden de 31-03-2003.

6. Condiciones especificas para carreteras de titularidad autonómica:

   Es de aplicación la Ley 9/90, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Serán precisas autorizaciones específicas para todos aquellos usos de las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de protección y línea de edificación que sean compatibles. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Artículo 155.- (OE) Protección del Ferrocarril y de líneas eléctricas.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

A. Ferrocarril:

1. Corresponden a los suelos así calificados y categorizados en el POM y delimitados en el Plano de Clasificación, correspondiendo al dominio público establecido en la legislación estatal y autonómica en materia de ferrocarriles, en concreto las disposiciones de la Ley 39/ 2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 2384/2004, del 30 de diciembre de 2004 (BOE 315 del 31-12-2004).

2. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

3. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

4. En este suelo, solo se podrán implantar, y siempre que los autorice el órgano competente en materia de ferrocarriles. Los siguientes usos:

   Zona de protección: no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.

   En particular se podrá:

   a) Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.

   b) Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

   c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.

   d) Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.

e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

f) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

i) Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Zona de dominio público:, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 39/2003, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

5. La tolerancia de estos usos, será además de lo establecido en la legislación sectorial y lo que dispone el artículo 12 del RSR, por lo establecido en el

correspondiente artículo del RSR y en la Orden 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

B. Infraestructuras Eléctricas.

1. El suelo de las líneas eléctricas que "atraviesan" el termino municipal han tenido un doble tratamiento en el caso del suelo rústico han sido clasificados como SRNUEP de Infraestructuras y en el caso del estar situados en suelo urbanizable se han considerado como suelo para sistemas generales de infraestructuras.

2. Para el ancho de la banda en ambos casos a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

3. En el SRUEEP de infraestructuras por líneas eléctricas solo podrán implantarse los usos y actividades señalados en los números 1.a, 3 y 5 de los definidos en el artículo 159 de estas NNUU y siempre que estén permitidos por la normativa sectorial.

me por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
2 1 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sube Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Sección IX.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA (SRR).

Artículo 156.- (OE) Definición y ámbito de aplicación.

1. El suelo rústico de reserva lo constituye el territorio municipal que, sin ser objeto de especial protección no por tener la condición de bienes de dominio público o ser merecedor de algún régimen de protección por sus características específicas o derivadas de legislación sectorial, es merecedor de protección genérica por no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo territorial y de ocupación del territorio propuesto por el POM, y de la secuencia lógica y orden de prioridades establecido por éste, tal como prescribe el artículo 130.1 del TRLOTAU y el artículo 2.1. del RSR.

2. Su ámbito espacial se establece en los Planos de Clasificación.

Artículo 157.- (OE) Régimen del SR

1. Conforme establecen los apartados 1 y 2 del artículo 7 del RSR, constituyen derechos de los propietarios del SR:

   - El uso, disfrute y explotación normal de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, con las determinaciones del presente POM y con la legislación sectorial y ambiental que le sea aplicable.
   - La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no

podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, debiendo permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

- La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que exceden a las establecidas en el apartado precedente y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y el presente POM en los términos previstos en el RSR.
- Proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del Reglamento de Suelo Rústico y en el presente POM.

2. Conforme dispone el artículo 8 del RSR los propietarios del SR tienen los siguientes deberes:

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y el presente POM y conservar las construcciones e instalaciones existentes.
- Levantar, en su caso, las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la realización de obras y construcciones enumeradas en el apartado anterior.
- Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgo de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
- Realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.
- Realizar las plantaciones, los trabajos y las obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales.
- Proceder a la reforestación o a la adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en las condiciones y forma prevenidas en la legislación correspondiente y en los planes o programas aprobados conforme a la misma.
- Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público hidráulico y pecuario, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- Cumplir los planes o programas aprobados conforme a la legislación administrativa reguladoras de las actividades expuestas así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción para tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

R.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 158.- (OE) Las actuaciones urbanizadoras en el SRR

1. Conforme establece el artículo 13.1 del RSR, y concreta el presente POM, existe la posibilidad de proponer actuaciones urbanizadoras en el SRR siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

Visto y conforme por la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 24 JUN. 2010

   a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita por los que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y ocupación del territorio que definan las previsiones de su expansión urbana, que en el presente POM se concretan en:

      - Las actuaciones urbanizadoras de uso global industrial se localizarán en el este del suelo urbanizable establecido en el POM y al oeste de la autopista considerando complementarios los usos terciario y dotacional y, prohibido el uso global residencial salvo que excepcionalmente sea "remate o completado" de alguna urbanización dispersa que mejore sus condiciones de infraestructuras, servicios y dotaciones.

      - Las actuaciones urbanizadoras de uso global residencial, en su caso, se localizarán en el oeste del suelo urbanizable residencial establecido en el POM entre éste y la Autopista. Se consideran compatibles los usos industriales, terciarios y rotacionales en fachada a la referida autopista en un fondo desde la misma inferior a 600 metros.

   b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita según la secuencia lógica de su desarrollo y las condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades establecidas en el POM, que se concretan en:

      - Las actuaciones urbanizadoras de usos terciarios o dotacionales de gran superficie, particularmente los educativos, culturales, deportivos, recreativos y de ocio, se adaptan al orden de prioridades del POM debiendo integrarse en las infraestructuras previstas en el PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), o resolverse con autonomía propia por lo que el POM no plantea ninguna limitación temporal por razones del orden de prioridades establecidas en él. . El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.

      - Las actuaciones industriales, terciarias o dotacionales al este del suelo urbanizable establecido por el POM se adaptan al orden de prioridades del POM debiendo integrarse y completar o reforzar las infraestructuras previstas en el PEI o Proyecto Complementario de Urbanización (PC),. El POM no plantea ninguna limitación temporal por razones del orden de prioridades establecidas en él. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.

      - Las actuaciones industriales o residenciales al oeste del suelo urbanizable establecido en el POM no se consideran incluidas en el orden de prioridades del POM. Por ello, deberán producirse cuando se hayan ejecutado o, se encuentren en ejecución las previsiones de infraestructuras y servicios del PEI

o Proyecto Complementario de Urbanización (PC), establecido en el POM y satisfagan sus necesidades en relación con éstas sin que supongan disfuncionalidad en las mismas en un momento temporal en que, se encuentren edificados y ocupados por los usos y actividades previstas en el POM, al menos el 50% de las intensidades y densidades previstas en el POM y PAU´s que lo desarrollen. En los sectores que el POM denomina SUB OD y SUB. El POM considera compatible con el orden de prioridades en este ámbito los proyectos de singular interés.

- Las actuaciones urbanizadoras al oeste de la Autopista no se consideran prioritarias en el modelo de evolución del POM por lo que sólo se consideran adecuadas al modelo de evolución y ocupación territorial y su orden de prioridades por lo que desde el POM no se considera posible su actuación transformadora vía PAU´s, salvo Revisión del mismo, excepto que sean proyectos de singular interés o sean expresa y motivadamente declarados por el Ayuntamiento Pleno de un claro interés público y se destinen a usos de comunicaciones, terciarios y dotacionales de servicios la población, comarca o región

2. Cuando, en base a lo establecido en el apartado anterior, resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora, deberá formularse ante la Administración competente la consulta previa prevista en el artículo 64.7 del TRLOTAU y en el artículo 36 del RSR y, todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 del TRLOTAU.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.g) del RSR, las condiciones que deben satisfacer las áreas concretas para ser incorporadas al proceso urbanizador del municipio según el presente POM, son:

   - En relación con el modelo de ocupación territorial, usos globales y orden de prioridades las establecidas en el apartado anterior.

   - En relación con el modelo territorial previsto en el POM deberán ser contiguas al suelo calificado como urbanizable evitando actuaciones dispersas en el territorio.

   - En relación con la densidad edificatoria deberán serlo de densidad media o baja para el uso global residencial con edificabilidades de zona de ordenanza inferior a 0,40 m^2t / m^2s – 0,50 m^2 t/m^2s y densidades bajas o medias, y de 0,50 m^2t/m^2s para los usos industriales y terciarios.

   - En relación con el tamaño de las actuaciones deberán serlo de tal modo que constituyan unidades funcionales y vecinales autónomas en dotaciones y servicios urbanístico resolviendo en ellas las necesidades y demandas que socialmente sean previsibles.

Artículo 159.- (OE) Usos y actividades del SRR

En los terrenos del SRR podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos, únicamente los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
24 JUN 2010

1. Usos adscritos al sector primario

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

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

   c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

      - Almacenes de materias primas y aperos.

      - Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

      - Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.

      - Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

      - Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.
        Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar

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

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

3. Usos dotacionales de titularidad pública

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

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

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c) Elementos pertenecientes el 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) 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: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

- Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros: Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

- Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

Visto y conforme a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Sesión de fecha 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomo de Razón Decreto 08-04-2010

- 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.

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.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Sección X.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA EL SR.

Artículo 160.- (OD) Condiciones y requisitos generales del SR.

1. Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en el SR deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso lo regule y, además cumplan las condiciones, requisitos y limitaciones establecidas en el TRLOTAU y en el RSR.

2. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en SR, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

3. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten en SR deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular deberán disponer o resolver el adecuado sistema de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales.

4. Todos los actos de aprovechamiento y uso del SR deberán ajustarse con carácter obligatorio a las siguientes reglas que deben ser explícitamente recogidas en los documentos gráficos, fotográficos, informáticos y escritos del o de los proyectos que se sometan a la correspondiente calificación urbanística siendo motivo de denegación o devolución si no lo contemplan:

   - No suponer un daño o riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

   - Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

   - No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

   - No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

   - No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular naves y edificios que presenten medianeras vistas.

   - Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo las oficiales y las que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último caso, el plano de la fachada.

   - Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona en que se vayan a implantar.

   - Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo en ellos de las formas y materiales que menor impacto produzcan, así como, los colores tradicionales o los que, e todo caso, favorezcan en mejor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
ILLESCAS (Toledo)

- Las construcciones y edificaciones tendrán el carácter de aisladas.

- Las construcciones y edificaciones se retranquearán como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

- Las construcciones se separarán de las edificaciones de parcelas contiguas 300 metros en el caso de de usos residenciales y 100metros en el caso de otros usos.

- Las construcciones y edificaciones no tendrán más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, 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.

24 JUN. 2010

Artículo 161.- (OE) Requisitos administrativos del SR.

Las obras, construcciones e instalaciones en el SR deberán cumplir inexcusablemente los requisitos administrativos establecidos en el artículo 17 del RSR.

Artículo 162.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos y actos adscritos al uso primario y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dichos usos.

1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b y c del número 1 del artículo 159 podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva, y en el suelo rustico no urbanizable de especial protección en el que se encuentre permitido, siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población.

2. La superficie mínima de la finca será de una hectárea en suelo rústico de reserva y de hectárea y media en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

   a) Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

   b) Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado

   c) Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

3. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en suelo rústico de reserva y de dos hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

   a) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

   b) Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

5. La superficie que exceda de las mínimas anteriormente establecidas podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

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

7. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

   a) Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.

   b) Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

8. Las casetas para almacenamiento de aperos, entendidas como tales aquellas cuyo único uso es el de almacenaje de herramientas y elementos propios de la agricultura y/o horticultura, tendrán como máximo las siguientes condiciones:

   . Su superficie edificada no superará los 5 m² por agricultor, con un máximo de 30m².
   . Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo.
   . Se separarán un mínimo de 5 m. a todos los linderos.
   . Carecerán de cimentación.
   . Se construirán y se cubrirán con teja curva.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

9. Se establecen las siguientes distancias mínimas a las que deben emplazarse las explotaciones ganaderas respecto a todo suelo clasificado como urbano, urbanizable o núcleo de población agrupada:

   - Distancia mínima a explotaciones porcinas 1.000m
   - Distancia mínima a explotaciones de otras especies 750m

10. Los almacenes, establos, granjas etc, tendrán las siguientes características:

   . Su altura máxima será de una planta y/o 6,00 m.
   . La separación de otros lugares que originen presencia permanente concentraciones de personas no será inferior a 500,00 m.

   . Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces o caminos garantizando su depuración previa.

11. Las instalaciones para usos forestales y cinegéticos se localizarán en terrenos con pendientes menores del 10%.

P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 11-07-09
Toda Razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
Vista en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
2010

Artículo 163.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de residencial familia y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con dicho uso.

1. En razón del modelo territorial y de ocupación de suelo elegido por el POM, éste no considera compatible con el mismo el uso residencial familiar no vinculado a los otros usos permitidos por el POM en SR.

2. Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva o en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en el que este permitido este uso, donde no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. A los efectos de lo previsto en los números 2 de este artículo, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

3. En suelo rústico de reserva la superficie mínima de la finca para implantar vivienda familiar aislada será de una hectárea.

4. En suelo rústico no urbanizable de especial protección la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas.

5. Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

   - Una hectárea si se trata de suela rústico de reserva.

- Hectárea y media si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

6. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar en ningún caso el 2% del total de la finca.

7. La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente artículo serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente establecido en el artículo anterior, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

Artículo 164.- (OD) Requisitos sustantivos para las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva y en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en el que este permitido este uso, cuando la ordenación territorial no los prohíba, y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar por el órgano competente de la titularidad o administración de las mismas su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

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

3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

4. La superficie mínima de la finca establecida según lo dispuesto en el número 2 del presente artículo, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

   La superficie que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 165.- (OD) Requisitos sustantivos para las actividades extractivas y mineras y para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con las mismas.

1. Solo podrán realizarse en suelo rústico de reserva y en el suelo urbanizable de especial protección en el que se encuentre permitido este uso, cuando cuenten con concesión minera concedida, si se acredita su necesidad de emplazamiento en esos suelos y cuentan con Informe favorable o Declaración de Impacto Ambiental.

2. La superficie mínima de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones, será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

3. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

4. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

   La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 166.- (OD) Requisitos sustantivos para las actividades industriales y productivas y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con las mismas.

1. La superficie mínima de la finca será de 30.000 m^2 para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas a:

   a) Actividades industriales y productivas.

Aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

b) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

2. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media (15.000m^2) en el caso talleres de reparación de vehículos.

3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10% de la superficie total de la finca, permitiéndose con informe favorable de la Consejería competente la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que la referida vivienda pueda ocupar más del 2% de la superficie total de la Finca a la que se adscribe el uso industrial y productivo.

4. No se permitirá la implantación de actividades industriales y productivas desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

6. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

7. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 167.- (OD) Requisitos sustantivos para los depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.

1. Solo podrán realizarse en suelo rústico de reserva y en el suelo no urbanizable de especial protección, en el que se encuentre permitido este uso, cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población y se acredite su necesidad de emplazamiento en esas clases de suelo.

AYUNTAMIE. P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

2. La superficie mínima de la finca será de 30.000 m^2 para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas al depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10% de la superficie total de la finca.

4. No se permitirá la implantación de estas actividades desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

5. En todo caso, estas actividades sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa ambiental en su totalidad previo informe favorable o declaración ambiental si así lo considera el órgano ambiental competente.

6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 168.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos comerciales y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con el mismo.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico .

Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.

2. La superficie mínima de la finca será de 20.000 m^2 de suelo cuando se trate de establecimientos comerciales y 10.000 m^2 de suelo cuando se trate de tiendas de artesanía y productos agrícolas de la comarca.

3. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 2% de la superficie total de la finca en el caso de establecimientos comerciales, y del 5% en el caso de productos agrícolas de la comarca. Con informe favorable de la Consejería competente se permite la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que se sobrepasen los % de ocupación anteriormente referidos incluyendo a ésta.

4. No se permitirá la implantación de actividades comerciales desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

6. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

7. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 169.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. Los establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño – entendiendo por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida – cuyos acabados sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la Sagra y que teniendo en cuenta su adecuación paisajística con el entorno, solo será posible implantarlos cuando acrediten la inexistencia, en un radio de cinco Kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

3. Para los establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los anteriores sólo se admitirá como causa de acreditación para que su implantación sea viable en suelos rústico, la inexistencia de suelo clasificado como suelo urbano o urbanizable con calificación idóneas para este uso siempre y cuando, además, se cumplan las siguientes condiciones:

   a) Que se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros u hosteleros de su misma clase.

   b) Que se vayan implantar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

4. La superficie mínima de la finca será de 30.000 m^2 de suelo para usos hoteleros u hosteleros, de 10.000m^2 cuando se trate de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño y de 15.000 m^2 de suelo cuando se trate de campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, entendiéndose por tal los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre clasificación de campamentos de turismo o los que en el momento de su implantación establezca la normativa sectorial relativa a los mismos.

5. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 7,5% de la superficie total de la finca en establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño definido anteriormente, del 5% en el resto de instalaciones hoteleras y hosteleras y del 2% en el caso de campamentos de turismo. Se permite con informe favorable de la Consejería competente la de vivienda familiar vinculada a la actividad sin que con ella se superen los % establecidos anteriormente.

6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo dicha Consejería podrá proponer, de

manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación por la edificación anteriormente indicados. Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

8. Deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

9. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

10. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Formada Razón Decreto 08-04-2010

Artículo 170.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de turismo rural y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse establecimientos de turismo rural, entendiendo por estos los regulados en el Decreto 43/1994, de 16 de junio de Ordenación del Alojamiento Turístico en Casas Rurales, o que sean calificados como tale en otra normativa autonómica, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. A los efectos de lo previsto en el número anterior, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en

presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica a de carácter específicamente urbano

3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 m^2 de suelo para usos de turismo rural así calificados por la normativa sectorial aplicable en el momento de su implantación.

4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10% de la superficie total de la finca.

5. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje de ocupación máxima por la edificación los aquí propuestos así como, los radios y acreditaciones que se establecen como motivación de su necesaria implantación en el suelo rústico. Para ello, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de la finca y el porcentaje de ocupación propuesta, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el órgano urbanístico competente.

6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Comisión del Territorio
Fecha

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.G.M. ILLESCAS
Doc. Sub. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

Artículo 171.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos recreativos y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. No se permitirá la implantación de usos recreativos desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 500 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

3. Cuando se trate de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento, que requieran la ocupación de más de 20.000 m^2 de suelo o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

   1. Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

   2. Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población en los términos expuestos en el apartado anterior, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

4. La superficie mínima de la finca será de 15.000 m^2 de suelo para usos recreativos, centros deportivos, de ocio o de esparcimiento.

5. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5% de la superficie total de la finca.

6. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación,

segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 172.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos, o de comunicaciones y transportes de titularidad privada vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, cuando la ordenación territorial no los prohiba, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR.

2. Las estaciones de base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicación establecidas en la normativa aplicable en el momento de su implantación deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones establecidas en las referidas normativas.

3. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

   - 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, con la salvedad prevista en el apartado siguiente.

   - 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.

4. En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie

P.O.M. ILLESCAS
Dpto. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (TOLEDO)

ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca.

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de hectárea y media.

5. La superficie mínima de la finca será de hectárea y media en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

6. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5% de la superficie total de la finca, salvo en el caso de las obras construcciones e instalaciones descritas en el apartado 5 del presente artículo en que será del 10% del total de la finca.

7. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

8. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

9. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 173.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de servicios integrados en áreas de servicio de carreteras y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR

2. No se permitirá la implantación de estas actividades desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 5.000 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda

A.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 m^2 de suelo para estos usos.

   La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 10% de la superficie total de la finca.

4. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

5. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

6. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 174.- (OD) Requisitos sustantivos para los usos de estaciones aisladas de suministro de carburantes y las obras, construcciones e instalaciones relacionados con los mismos.

1. Sólo podrán implantarse estaciones aisladas de suministro de carburantes, cuando la ordenación territorial no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo motivar y contar con informe favorable del órgano autonómico sectorial en relación con su necesaria implantación en el SR

2. No se permitirá la implantación de estaciones aisladas de suministro de carburantes desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación situadas a menos de 2.000 metros una de otra o puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o sean de marcado carácter urbano.

3. La superficie mínima de la finca será de 10.000 m^2 de suelo.

4. La ocupación máxima ocupada por la edificación será como máximo de un 5% de la superficie total de la finca.

5. En todos los casos, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la funcionalidad y capacidad de éstas.

6. Deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicable en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

7. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legítimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto, o consecuencia su parcelación, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

8. La superficie que exceda de la mínima anteriormente establecida podrá no quedar legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, segregación o fraccionamiento conforme establece el artículo 35 del RSR.

Artículo 175.- (OD) Cerramientos de fincas comunes a todos los usos.

1. Se prohíbe el cerramiento de finca que no cuente con licencia municipal.

2. Salvo condiciones específicas establecidas por el Ayuntamiento la parte maciza de los cerramientos se resolverá, en todo caso, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,80 m. de altura, pudiéndose completar hasta los 2,20 m. con mallazos metálicos o vegetación.

3. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

4. El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

   . Cinco metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

   . Diez metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

5. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

6. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

7. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

8. En ningún caso, los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 176.- (OD) Condiciones estéticas comunes a todos los usos.

Condiciones estéticas generales: Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se recomienda el uso de enfoscado en blanco y colores terrosos, en paramentos verticales y la cubierta de teja curva.

Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio anodizado o bronce.

- Arbolado.

El proyecto de ejecución correspondiente, especificará con suficiente grado de detalle las medidas de revegetación o reforestación previstas para atenuar y compensar las afecciones visuales generadas por la actuación en su conjunto, y contemplará las medidas necesarias para ello en su presupuesto de ejecución material.

Dicha vegetación atenderá a los siguientes criterios básicos:

- La densidad de plantación no será inferior a un elemento arbóreo cada 12 m² de suelo ocupado por la instalación.
- Se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos de agua para su desarrollo.
- Se atenderá a la naturalización de dichos espacios, evitando tanto tratamientos de ajardinamiento e implantación de césped, como distribuciones lineales o geométricas de la disposición de los elementos arbóreos.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos autonómicos competentes para la calificación urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

- Carteles de publicidad. Solo se permitirán la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

Artículo 177.- (OE) Canon de participación.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del RSR y, para todos los actos de carácter privado citados en los artículos 165-174 de las presentes Normas Urbanísticas, la resolución de la licencia municipal deberá fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, o bien, cuando así lo hay aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo rústico sustitutiva de valor económico equivalente materializable en cualquier clase de suelo.

2. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia municipal.

3. Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

Artículo 178.- (OD) Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas.

1. Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 34 y 35 del RSR.

Artículo 179.- (OD) Legitimación de actos en SR

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

   - Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.
   - Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
   - Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11 del RSR, con la única excepción de los siguientes:

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

   b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 05-04-2010

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por los particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

   - Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

   - Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

   - Que los proyectos u obras respeten los requisitos previstos en el artículo 29 del RSR y cuya comprobación le corresponde al Ayuntamiento en el momento de emitir la correspondiente licencia.

   - Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín Oficial correspondiente.

5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Artículo 180.- (OE) De las calificaciones urbanísticas.

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas para los actos establecidos en el artículo precedente será el dispuesto en el artículo 38 del RSR.

2. Tal y como se recoge en el artículo 42 del RSR, el órgano competente para el otorgamiento de las referidas calificaciones urbanísticas será:

   I. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:

      a) Los actos previstos en el número 2 del artículo 37 del citado RSR que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier municipio.
      b) Los actos previstos en el número 1 del artículo 37 del RSR que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

   II. En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

III. No obstante lo establecida en el número II anterior, cuando la competencia para emitir la calificación sea municipal y el acto de que se trate afecte a dos o más términos municipales, la concesión de la calificación será emitida por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 181.- (OD) De las licencias urbanísticas

1. Los actos enumerados en el artículo 159. que requieran obras, construcciones o instalaciones requiriendo o no calificación urbanística previa están sujetos a licencia municipal previamente al inicio de su ejecución materia con las condiciones establecidas en el artículo 40 del RSR y el procedimiento y consecuencias establecidos en los artículos 45 a 48, ambos inclusive, del RSR.

Sección XI.- EDIFICIOS E INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 182.- (OD) Edificios e instalaciones existentes en Suelo Rústico.

1. Son aquellos que existen con anterioridad a la aprobación del POM y que este recoge en el Inventario de Edificios e Instalaciones en Suelo Rústico.

2. En el inventario se dan dos situaciones posibles:

   Edificios o instalaciones en los que se cuenta con datos sobre solicitud de licencias.

   Edificios o instalaciones sobre los que el ayuntamiento no tiene constancia de ningún tipo de solicitud.

3. Sobre la totalidad de los edificios o instalaciones en suelo rustico se pueden dar tres casos:

   a) Edificios e Instalaciones que no son compatibles con el medio en el que se encuentran.

   b) Edificios e Instalaciones que no estando legalizados pueden legalizar su situación.

   c) Edificios e Instalaciones que se encuentran legalizados.

   3.1 Las condiciones para cada uno de estos supuestos serán:

   a) Edificios e instalaciones que tienen que desaparecer:

   - El objetivo es su desaparición.
   - Con la aprobación del POM, quedan en situación de fuera de ordenación.
   - Solo se autorizarán actuaciones encaminadas a garantizar:
     1. La seguridad de las personas y los bienes.
     2. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
     3. La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.

4. La integridad del dominio público.

- No se autorizarán obras de consolidación, ni aquellas que puedan incrementar su valor de expropiación.

b) Edificios e instalaciones que pueden legalizarse:

- El objetivo es el mantenimiento del uso y la edificación permitiendo, además de su consolidación, las obras de renovación y ampliación necesarias para el mantenimiento de la actividad, siempre que se mantenga el uso actual o se sustituya por otro permitido.

- En un plazo máximo de un año desde la aprobación del POM, deberán solicitarse las oportunas licencias o calificaciones, que permitan legalizar la situación de las instalaciones.

c) Edificios e instalaciones que se encuentran legalizados:

- Se mantienen la totalidad de las condiciones actuales de la instalación o edificación, quedando obligada a minorar el impacto de su implantación sobre el sistema natural en que se asiente. Para ello se tomarán cuantas medidas procedieran por aplicación de la normativa general, en especial, las de protección ambiental.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
Toledo, 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE.

Sección I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 183.- (OE) Delimitación de sectores y redes públicas.

1. La totalidad del suelo urbanizable se divide en Sectores (S) que son los ámbitos propios de la ordenación detallada en el suelo urbanizable. Cada sector o sectores forma parte de un área de reparto (AR) adscribiéndose a alguna de ellas las superficies de sistemas generales (SG) no incluida en ningún sector.

2. Los recintos de los sectores, así como los sistemas generales, se delimitan y grafían en los Planos de Ordenación y son:

- Suelo urbanizable, planeamiento en ejecución (SUB-PE)

- S.Ub PE - 01 (SAU 13)
- S.Ub PE - 02 (SAU 14)
- S.Ub PE - 03 (ampliación SAU 13 fase I)
- S.Ub PE - 04 (Ampliación SAU13 fase II)
- S.Ub PE - 05 (Alameda del Señorío)
- S.Ub PE - 06 (A2 s1)
- S.Ub PE - 07 (SAU 16)
- S.Ub PE - 08 (Cárcavas 2)
- S.Ub PE - 09 (Boadilla)
- S.Ub PE - 10 (La Veredilla II)
- S.Ub PE – 11 (El Rabanal)
- S.Ub PE – 12 (SAU 3)
- S.Ub PE – 13 (SAU 12)
- S.Ub PE – 14 (Parque industrial y tecnológico de Illescas)
- S.Ub PE – 15 (El Paño Francés)
- S.Ub PE – 16 (SAU-15)

- Suelo urbanizable, con ordenación detallada (S.Ub.cO)

- S.Ub.cO - 01 (Sector A soterramiento del FFCC)
- S.Ub.cO - 02 (Sector B soterramiento del FFCC)
- S.Ub.cO - 03 (Sector C soterramiento del FFCC)
- S.Ub.cO - 04 (Sector D soterramiento FFCC)
- S.Ub.cO - 05 (Sector E soterramiento FFCC)
- S.Ub.cO - 06 (Sector A3 s1)
- S.Ub cO – 07 (Cárcavas 1).
- S.Ub cO – 08 (Los Pradillos II)
- S.Ub cO – 09 (Cárcavas 4)
- S.Ub cO – 10 (Veredilla III)

- Suelo urbanizable sin ordenación detallada (S.Ub sO)

- S.Ub sO – 01 Sector SR Oeste 1
- S.Ub sO – 02 Sector SR Oeste 2
- S.Ub sO – 03 Sector SR Oeste 3
- S.Ub sO – 04 Sector SR Oeste 4
- S.Ub sO – 05 Sector SI La Pellejera

- S.Ub sO – 06 Sector SI Ciudad del Transporte
- S.Ub sO – 07 Sector SR Norte 1
- S.Ub sO – 08 Sector SR-F Cierre Norte Soterramiento
- S.Ub sO – 09 Sector SR Norte 2
- S.Ub sO – 10 A Sector SI Sur A
- S.Ub sO – 10 B Sector SI Sur B
- S.Ub sO – 11.A Sector SI Límite Norte A
- S.Ub sO – 11.B Sector SI Límite Norte B
- S.Ub sO – 12 (Nuevo PaTecMa)
- S.Ub sO – 13 (Cárcavas 5)

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledo Razón Decreto 08-04-2010
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

Artículo 184.- Ordenación.

El POM establece, en los Planos de Ordenación y en cada una de las Fichas de características de los sectores, las determinaciones estructurales (OE) del suelo urbanizable. Además, también en los Planos de Ordenación, se contempla la síntesis de las Ordenaciones Detalladas (OD), tanto de los sectores que incorpora el POM, como de los que este detalla.

Artículo 185.- (OE) Régimen urbanístico.

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbanizable comprenderá, además de los generales, los mismos derechos y deberes establecidos para el suelo urbano no consolidado.

2. En el suelo urbanizable será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada.

3. En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

   En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

   a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.
   b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

4. La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora en suelo urbanizable determina:

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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 2 6 JUN 2008

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51 del TRLOTAU.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el apartado 1.3 del número 1 del artículo 50 del TRLOTAU.

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en los apartados a y b del punto 3 de este artículo.

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

El derecho de los propietarios a la adjudicación de solar o solares resultantes de la ejecución será en proporción a la superficie de terreno aportado por los mismos.

Artículo 186.- Desarrollo y ejecución.

1. El POM incorpora la Ordenación Pormenorizada de los sectores contiguos al Suelo Urbano, que considera necesarios para satisfacer lo dispuesto en el artículo 38.2.b) del RP, y delimita los sectores objeto de desarrollo por planeamiento parcial, incluyendo los sistemas generales que adscribe a cada sector. Por ello, el desarrollo por planeamiento parcial sólo será necesario en los sectores que no cuenten con ordenación detallada.

2. El POM establece, con el carácter de determinación detallada, las áreas de reparto y asigna a cada sector un aprovechamiento tipo coincidente con el del área de reparto, proponiendo que cada sector, con los sistemas generales adscritos, constituya una Unidad de Actuación Urbanizadora.

3. El POM prevé que la totalidad de los sectores se programen y ejecuten a través de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de gestión indirecta.

4. Previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de cada sector de los categorizados como suelo urbanizable incorporado que se encuentre en tramitación y los sectores propuestos por el POM como suelo urbanizable con ordenación detallada o sin ella, se formule y apruebe el Plan Especial de Infraestructuras (PEI) o Proyecto Complementario de Urbanización (PC),, que incluye el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, de acuerdo con el ámbito y Bases establecidas en el presente Plan de Ordenación Municipal. El plazo para iniciar su formulación será de tres meses desde la entrada en vigor del POM.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

5. Los suelos de sistemas generales y locales que el POM adscribe a cada sector, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en el oportuno y necesario instrumento reparcelatorio. Así mismo será de cesión a favor del ayuntamiento el suelo urbanizado, o su equivalente económico, en el que poder materializar la cesión del 10% del aprovechamiento tipo de cada Sector multiplicado por la superficie total del mismo.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 27 AGO. 2010

Tal y como se establece en el TRLOTAU las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

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

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

b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos en la Ley, esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero a la Administración municipal de su valor, tasado por ésta en aplicación del procedimiento establecido en el artículo 75, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

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

Esta cesión se realizará con carácter fiduciario a la Administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.

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

Cuando el aprovechamiento de un sector incluido en el área de reparto sea inferior al aprovechamiento tipo de dicho área, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios en los gastos de urbanización o una compensación económica a cargo de la misma, procurando equiparar los costes de la actuación a las de otras análogas que hayan resultado viables.

6. Los costes de urbanización de la totalidad de cada sector, incluyendo los de sistemas generales y los exteriores que sean necesarios para conectar con los servicios generales del municipio o adecuar su funcionalidad, serán a cargo de los propietarios del sector, en los términos establecidos en las Bases del plan Especial de Infraestructuras (PEI).

Artículo 187.- (OD) Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

1. El POM establece la delimitación de áreas de reparto y fija el aprovechamiento tipo de cada una de ellas. El recinto formado por cada sector y/o sectores y los sistemas generales adscritos, conforma un área de reparto, estableciéndose en cada uno la unidad o unidades de actuación urbanizadora que forman parte de la ordenación detallada.

2. El aprovechamiento unitario de cada sector y unidad de actuación urbanizadora propuesta por el POM es pues coincidente con el del Área de Reparto.

Artículo 188.- (OD) Coeficientes de ponderación.

1. Tal y como se ha expuesto, cada sector/sectores, y sus sistemas generales adscritos, forman parte de un área de reparto.

2. Para poder realizar el reparto equitativo de beneficios y cargas dentro de cada área de reparto, habrá que fijar unos coeficientes de ponderación entre los diferentes usos pormenorizados (uso, régimen y tipología) que puedan preverse en las áreas de reparto (sectores mas sistemas generales adscritos), con el objeto de poder homogeneizarlos.

3. Las relaciones entre los diferentes usos, referidas al Residencial Plurifamiliar, que es el dominante en el POM, se establecerán en base a los coeficientes siguientes:

USO PORMENORIZADO		COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN
Residencial Plurifamiliar	(RP)	1,00
Residencial unifamiliar adosada	(RPA)	1,10
Residencial pareada	(RPP)	1,15
Residencial protegida	(VPO)	0,40
Residencial Protegida	(VPT)	0,48
Dotacional privado	(DP)	0,65
Terciario Oficinas	(TO)	0,80
Terciario Comercial	(TC)	0,90
Terciario Hotelero	(TH)	0,90
Terciario Recreativo	(TR)	0,90
Industrial general	(I)	0,70
Industrial intensivo	(II)	0,84
Industrial logístico	(IL)	0,63

4. En relación con el Decreto 38/2006, de 11 de abril de 2006, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, y se desarrolla el IV Plan Regional de vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha, Horizonte 2020, el uso de Residencial Protegido (VPO) se asocia al de vivienda de Protección

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
R.C.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 05-04-2010

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010
Visto y conforme Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

Pública para Venta tipificada como Vivienda de Protección Oficial de precio general (VPO PG), y el de Residencial Protegida (VPT), se socia al de vivienda de protección pública para venta de precio tasado (VPT).

5. Como referencia, el citado Decreto, establece las relaciones siguientes entre las diferentes viviendas protegidas:

REGIMEN	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
Viviendas con protección pública para venta:	
a) Viviendas de Protección Oficial de régimen especial (VPO RE)	0,875
b) Viviendas de Protección Oficial de precio general (VPOPG)	1,00
c) Viviendas de Protección Oficial de precio oficial a precio concertado.(VPOPC)	1,125
d) Viviendas de precio tasado(VPT)	1,2
Viviendas con protección pública para Alquiler:	
e) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para Alquiler (VPO ARE)	0,85
f) Vivienda de Protección Oficial de Renta Básica (VPORB)	0,975
g) Vivienda de Protección Oficial de Renta Concertada (VPO RC)	1,10
Viviendas de Renta Tasada (VRT). VRT 90CM, VRT 120 CM, VRT 135 CM	1,175
Alojamientos protegidos en alquiler por Colectivos específicos (VPO AA)	0,85

Artículo 189.- (OD) Obligaciones para el desarrollo y ejecución de los sectores y de las ordenaciones detalladas que incorpora el POM.

1. Las Ordenaciones Detalladas que incorpora el POM y las que se establezcan por el procedimiento correspondiente, se adecuaran a lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Para la adecuada coordinación funcional y temporal del desarrollo de los sectores, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización, será necesario la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructuras, previsto en este POM para el desarrollo y ejecución de las redes públicas necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos de: acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica, alumbrado público, redes de energía, de gas y de telecomunicaciones. Dicho Plan Especial será de iniciativa municipal y su formulación se iniciará en un plazo no superior a los tres meses desde la entrada en vigor del POM.

3. Los costes de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de cada sector, de acuerdo con las previsiones del POM, serán los establecidos por el Plan Especial anteriormente referido, y serán sufragados por cada sector de suelo

urbanizable, en proporción a la relación entre la edificabilidad homogenizada de cada uno de ellos y la total del suelo urbanizable.

4. Además, cada sector deberá sufragar las obras de urbanización necesarias y establecidas en el, o los Proyectos de Urbanización, no incluidas en el referido Plan Especial.

5. Las licencias de primera ocupación y de actividad quedarán condicionadas a la efectiva implantación de los servicios urbanísticos básicos, y especialmente los de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y demás instalaciones.

6. Por cada proyecto de vivienda libre que se someta a solicitud de licencia, deberá presentarse un Proyecto de igual número de viviendas protegidas. El Ayuntamiento, cada seis meses, y para cada unidad de actuación urbanizadora, requerirá que, al menos, se hayan producido licencias de vivienda libre y protegida en la proporción que exista en la ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora, requiriendo, en caso contrario al urbanizador, para que, en un plazo no superior a tres meses desde la notificación, iguale dicha proporción.

Sección II.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 190.- . (OE) Zonas Arqueológicas

La protección y tutela de las Zonas Arqueológicas, se realizará de conformidad con las disposiciones contenidas en esta Sección del POM, que constituye una figura de planeamiento adecuada para dar satisfacción y cumplimiento a la exigencia establecida en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 191.- . (OE) Áreas Arqueológicas

Las Zonas Arqueológicas, aparecen grafiadas en los planos de clasificación del suelo como AFECCIONES.

Artículo 192.- . (OD) Normas de Actuación y Protección

Para el otorgamiento de cualquier Licencia de Obra que afecte al subsuelo, o de la aprobación del Proyecto de Urbanización, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en el Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico de Illescas una vez aprobado por resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de Castilla La Mancha.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
Aprobado 31-07-09
Tomada razón Decreto 06-04-2010

Sección III.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES

Artículo 193.- (OD) Fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUB PE).

Se incluyen en el Anexo II (AMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE) de estas NNUU las fichas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento en ejecución (SUb PE).

Artículo 194.- (OD) Fichas de los sectores con y sin ordenación detallada (SUbcO y SUBsO).

Se incluyen en el Anexo II (AMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE) de estas NNUU las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada y las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable con ordenación detallada.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

CAPÍTULO 3. SUELO URBANO.

Sección I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 195.- (OE)Constitución de cada una de las Categorías.

1. El suelo urbano se subdivide en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado según dispone el artículo 45, ambos inclusive, del TRLOTAU y 104 y 105 del RP.

2. A la vista de los citados artículos y de la situación preexistente en el municipio, las categorías que contempla este POM para el suelo urbano son:

   a) **Suelo urbano consolidado según el artículo 45.2 del TRLOTAU.** El POM incluye en esta clase y categoría:

      1. Los suelos urbanos de las NNSS de 1998 de actuación directa.

      2. Las Ordenaciones aprobadas (OA), las Unidades de Ejecución (UE), los sectores de suelo urbanizable sectorizado (SAU´s y sectores de las áreas de reparto) y PAU´s, que en el momento de la aprobación del POM se encuentran totalmente ejecutados, incorporándose como Zonas de Ordenación Urbanística del POM. De existir contradicción entre las ordenaciones incorporadas y las recogidas en los Planos del POM, prevalecerán aquellas sobre éste.

      3. Las Urbanizaciones Exteriores:

      . La Dehesa de Moratalaz.
      . Las Cárcavas.
      . Los Pradillos.
      . Viñas Perdidas.
      . Los Yeseros.
      . Los Negretes.
      . Los Olivos.
      . Los Almorales.
      . La Balaguera.
      . Villarreal.

   b) **Suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.B. Constituido por:**

      UAs en ejecucción. Lo forman las OA´s y UE´s de las NNSS de 1998, que cuentan con planeamiento aprobado y la ejecución iniciada y que el POM asume e incorpora. Su delimitación y ordenación (se incorpora el planeamiento aprobado) se dibujan en los Planos de Ordenación y en las correspondientes fichas de ordenación y ejecución, y se identifican como **(SUNC-PE):**

      SUNC PE – 01 (UE – 2 Residencial de las NNSS de 1998)
      SUNC PE – 02 (UE – 5 Residencial de las NNSS de 1998)
      SUNC PE – 03 (UE - 21 Residencial de las NNSS de 1998)
      SUNC PE – 04 (UE – 17 Residencial de las NNSS de 1998)

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Razón Decreto 06-04-2010

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

SUNC PE – 05 (OA - 17 Industrial de las NNSS de 1998)
SUNC PE – 06 (OA - 23 Residencial de las NNSS de 1998)
SUNC PE – 07 (UE – 28.2 Industrial de las NNSS de 1998)

El régimen urbanístico de estos ámbitos será el establecido en los instrumentos de ordenación que los legitimaron. En caso de incumplimiento de sus obligaciones, el régimen será el establecido para el suelo urbano no consolidado. De existir contradicción entre las ordenaciones aprobadas y las recogidas en los Planos y fichas del POM, prevalecerán aquellas sobre éste.

UAs delimitadas, suelos que se encuentran incluidos en las unidades de actuación urbanizadora, necesarias para la actividad de ejecución. Su delimitación y ordenación se dibujan en los Planos de Ordenación y en las correspondientes fichas de ordenación y ejecución, y se identifican como Unidades de Actuación **(SUNC-UA)**:

UA – 01	Parte de la UE – 7 de las NNSS 1998.
UA – 02	Parte de la UE – 7 de las NNSS 1998.
UA – 03	UE – 13 de las NNSS 1998.
UA – 04	Hotel París.
UA – 05	UE – 6 de las NNSS 1998.
UA – 06	UE – 4 de las NNSS 1998.
UA – 07	Calle Hermanos Provenza.
UA – 08	Ampliación Pradillos.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
R.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 196.- Ordenación estructural y detallada del suelo urbano.

1. (OE) El POM establece la ordenación estructural del suelo urbano tal y como se establece en el artículo 19 del RP

2. (OD) El POM establece la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, por lo que no prevé ningún Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 197.- (OD) Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado de las unidades de actuación urbanizadora, el POM define las Áreas de Reparto de manera tal que coinciden, en todos los casos, con los recintos de ordenación. Así, cada uno de las SUNC- PE (del 1 al 10) como cada uno de los SUNC-UA (del 1 al 8), constituye un Área de Reparto en sí mismos. Es decir tal y como establece el Reglamento de Planeamiento las áreas de reparto comprenden una unidad completa.

Las diferencias de aprovechamiento tipo entre las unidades para las que se ha previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no exceden del 15%.

Artículo 198.- Ordenanzas de aplicación.

La totalidad del suelo urbano se divide en Zonas de Ordenanzas. El recinto que abarca cada una de ellas queda reflejado en los Planos de Ordenación. Sobre cada una de estas zonas se aplican las normas urbanísticas:

- **Ordenanza 01** Casco Antiguo
- **Ordenanza 02** Residencial Bloque Aislado
- **Ordenanza 03** Ensanche Plurifamiliar
- **Ordenanza 04** Residencial Unifamiliar
- **Ordenanza 05** Urbanizaciones Exteriores
- **Ordenanza 06** Industria – Almacén
- **Ordenanza 07** Terciario
- **Ordenanza – 08** Dotacional Comunicaciones
- **Ordenanza – 09** Equipamiento e Infraestructuras
- **Ordenanza – 10** Zonas verdes y Espacios Libres

Sección II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE SUELO URBANO.

Artículo 199.- Determinaciones generales.

1. Las condiciones generales y particulares de edificación y usos del suelo urbano, se definen en los artículos correspondientes a cada Zona, Subzona y Grado, y en los Planos de Ordenación.

2. En los artículos correspondientes a cada Zona y Subzona se establece la regulación detallada del suelo urbano, fijando las condiciones que atañen al volumen de la edificación y de los usos, las condiciones estéticas u otras condiciones particulares, así como las especificaciones de gestión urbanística que establece el Plan para cada uno de los Grados previstos.

En las Zonas y Subzonas, se regulan las condiciones generales de la edificación y de los usos mediante la fijación de todos o algunos de los siguientes parámetros:

- Condiciones de volumen:
  - Parcela mínima (especificando superficie y frente mínimo).
  - Altura máxima normal (número de plantas y).
  - Fondo máximo edificable.
  - Altura libre interior mínima (en planta baja y planta de pisos.)
  - Porcentaje de ocupación sobre solar.
  - Tipología edificatoria.
  - Edificabilidad.
  - Retranqueos.

- Condiciones de uso:
  - Uso global.
  - Usos compatibles.
  - Limitaciones de los usos.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de razón Decreto 08-04-2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Ratificada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 200.- Ordenanza – 01: Casco Antiguo.

(OE) Ámbito de aplicación

1. Pertenecen a esta zona las áreas y manzanas localizadas mayoritariamente en la almendra central. Son las expresamente identificadas con el número 01 en los Planos de Ordenación.
   Se distinguen 4 grados:
   - Grado 1º: corresponde con la edificación cerrada de características rurales
   - Grado 2º: corresponde con la edificación cerrada de características urbanas
   - Grado 3º: corresponde con la edificación cerrada de características urbanas con uso de Equipamiento Dotacional público.
   - Grado 4º: corresponde con la edificación cerrada de características urbanas con uso Terciario.

2. Los edificios catalogados, y aquellos que dan fachada a los Espacios urbanos catalogados, además de estar sujetos a las limitaciones de esta Ordenanza, deberán de cumplir lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3. Dentro del ámbito de esta ordenanza se encuentra incluido el recinto del núcleo histórico de Illescas y que constituye un ámbito urbano protegido.

(OE) Configuración de la edificación

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

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

1. Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

2. Las manzanas cerradas definidas en los Planos de Ordenación, podrán dejar un paso o hueco en la edificación, con una longitud mínima igual al 10% del perímetro total de la manzana, y que abarque, como máximo, la primera planta. Tales huecos se producirán, en su caso, a más de veinte (20) metros de cualquier esquina y podrán alcanzar la totalidad de la altura de la edificación. Deberá ordenarse a través del oportuno Estudio de Detalle.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

Accesos:

En los casos en los que se acceda a viviendas desde el patio de manzana, se cumplirá la normativa de la CTE-DB-SI para paso y acceso de vehículos.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. Grado 1º: 175 m²s.
   Grado 2º: 250 m²s.
   Grado 3º: 250 m²s.
   Grado 4º: 175 m²s.

2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo:

Grado 1º: seis (6) metros.
Grado 2º: ocho (8) metros.
Grado 3º: ocho (8) metros.
Grado 4º: seis (6) metros.

- Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Forma:

La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de seis (6) metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

Grados 1º, 2º y 4º:

1. La edificabilidad máxima permitida en cada parcela, será la resultante de aplicar las condiciones de la ordenanza.

Grado 3º:

Edificabilidad 2,50m²/m²

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

No se establecen retranqueos obligatorios de la edificación con respecto a la alineación oficial exterior debiendo la edificación mantenerse en la alineación oficial exterior.

Fondo máximo edificable

1. El fondo máximo de la edificación será:
   - Dieciocho (18) metros.
   - Veintiún (21) metros en las parcelas del grado 2º existentes cuyo frente a la calle sea menor de cinco (5) metros.

2. Estas limitaciones de fondo, son de aplicación a la edificación en planta semisótano no destinado a garaje, planta baja y superiores.

3. Para la planta sótano y la edificación auxiliar, no se establece limitación alguna al fondo edificable.

Ocupación máxima

Grados 1º, 2º y 4º:

La resultante de aplicar los fondos máximos edificables.

Grado 3º:

100% siempre que se garanticen las condiciones de seguridad recogidas en el CTE-DB-SI o normativa de obligado cumplimiento que lo sustituya.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se establecen para los ámbitos urbanos protegidos se establecen las siguientes condiciones generales y particulares de alturas y número de plantas:

1. Grados 1 y 4º:
   · El número máximo de plantas será de baja mas una (B + I).
   . La altura a alero no superará los ocho metros (8,0)
   · La altura máxima de la cara inferior del forjado de planta baja desde la rasante no superará los 1,40m
   . La altura a cumbrera será, como máximo, de once metros y medio (11,50).

Grado 2º: · El número máximo de plantas será de baja más dos (B+ II)

AYUNTAMIENTO ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Fecha Razón Decreto 06-04-2010

· En las zonas señaladas en los planos y sin producirse incremento de edificabilidad, podrá alcanzarse puntualmente una altura de hasta las cuatro plantas (B + III) con una altura máxima a alero de doce metros (12,00m) y a cumbrera de dieciséis y medio (16,50m), debiendo justificarse mediante estudio de detalle.
. La altura a alero no superará los diez metros y medio (10,50).
· La altura máxima de la cara inferior del forjado de planta baja desde la rasante no superará los 1,40m
. La altura a cumbrera será como máximo de catorce (14) metros.

Grado 3º:
· El número máximo de plantas será de baja más dos (B+ II).
· La altura máxima de la cara inferior del forjado de planta baja desde la rasante no superará los 1,40m
· La altura a cara inferior del último forjado no superará los dieciocho (18) metros. Por encima de esta altura solo se admitirán las instalaciones y núcleos de comunicación propios de las edificaciónes como casetones para ascensores, cuerpos de escaleras, conductos reventilación, lucernarios, antenas, torres de refrigeración, pararrayos, etc.
· La altura a cumbrera será como máximo de veintiún metros y medio (21,50).

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

2. Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, vinculado a las viviendas de la planta inmediata inferior.

3. Para los grados 1º, 2º y 4º, la altura máxima de la planta baja será de 3,50 m.

4. Para el grado 3º, la altura máxima de la planta baja (medida desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado) no podrá superar en su conjunto la altura máxima permitida para edificaciones reguladas en el grado 3º.

5. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Áticos

No se permiten.

Semisótanos

1. Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.

2. Esta edificación, no computará en el total de la edificabilidad de la parcela, siempre que estén situados por debajo de la cota 1,40 mts. de la rasante de la parcela.

Sótanos

El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Formada Razón Decreto 06-04-2010
Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

Cuerpos volados

1. Se autorizan con las condiciones siguientes:

   . Vuelo máximo de un metro y medio (1.50) para calles mayores de 10 metros.
   . Vuelo máximo de sesenta centímetros (0,60) para calles menores de 10 metros.
   . En ningún caso podrán superar el ancho de acera.

2. No se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos.

3. La longitud máxima de los balcones será igual a la del hueco al que sirven, más treinta (30) centímetros a cada lado.

4. En los balcones no se permiten antepechos de fábrica.

5. El forjado de los balcones tendrá un canto máximo de diez (10) centímetros.

6. En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 3,20 x 1,50 en la acera.

(OD) Otras condiciones

I. Condiciones generales para toda la zona 01:
   1. No se permiten terrazas retranqueadas.

   2. No se permiten zócalos con altura superior a un (1) metro.

   3. No se permiten buhardillas, ni mansardas.

   4. No se permiten materiales, ni soluciones constructivas y estéticas, que no se ajusten al uso tradicional.

   5. Las edificaciones que sobrepasen las limitaciones de esta ordenanza, se ajustarán a ellas en caso de renovación del edificio.

   6. Las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías son el verde, rojo, marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

   7. Será necesario la inclusión en planos, mediciones y presupuesto de proyectos de ejecución la preinstalación de aire acondicionado.

II. Condiciones para las fachadas a la calle Real:

Para todos los edificios en la calle Real, se establecen las siguientes condiciones específicas, además de las generales y las que les sean de aplicación por encontrarse en el núcleo histórico:

· Caso de realizarse alero este deberá ser de madera y con similares características al de los edificios protegidos de la calle Real números 74 (ficha de catálogo A-19) y 87 (ficha de catálogo A-22).

- La disposición de huecos habrá de ser similar a la de los edificios protegidos de la calle.

- En el caso de situar rejería, esta deberá responder a alguno de los modelos existentes en los edificios protegidos de la calle. La cerrajería se pintará en negro, marrones oscuros o gris plombagina.

- Las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

III. Condiciones exigibles a los edificios incluidos dentro de los Entornos de Protección de los BIC y los incluidos en Espacios Urbanos Protegidos.

En los edificios de arquitectura tradicional incluidos en el entorno de un BIC, así como aquellos den fachada a un Espacio Urbano Protegido se aplicarán las condiciones exigibles por Catálogo a los elementos con protección ambiental.

Para los edificios incluidos en el espacio urbano protegido denominado Plaza de los Infanzones, la altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas. Y además:

. La altura a alero no superará los ocho metros (8,0)
. La altura a cumbrera será, como máximo, de once metros y medio (11,50).

En el entorno de los BIC, se evitaran en el caso de renovación de cubiertas la aparición de medianeras entre cubiertas como consecuencia de la diferencia de pendientes.

Para poder conceder licencias en las fincas que se encuentren dentro del Entorno de Protección de los BIC, se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio, de la Consejería de Cultura de Castilla-La Mancha. Las obras en los espacios urbanos protegidos quedarán sometidas al control por parte del órgano competente.

IV. Condiciones para el núcleo histórico:

En el núcleo histórico se establecen las siguientes variantes:

<u>Ordenanza de Renovación:</u>

Ámbito de aplicación: edificios de nueva planta
Condiciones:

Además de las condiciones generales y las particulares caso de estar incluidos dentro de un ámbito urbano con condiciones específicas les serán de aplicación las siguientes:

- Las fachadas serán de enfoscado en blanco y/o colores terrosos, en paramentos verticales

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TO)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomo 9 Razón Decreto 06-04-2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toledo Razón Decreto 06-04-2010

- La cubierta de teja árabe curva o teja mixta.

- Las pendientes de las cubiertas serán de 25º a 30º. Esta pendiente podrá ser menor en el entorno de los BIC si es necesaria para el cumplimiento de la no aparición de medianeras entre cubiertas.

- Para la composición de las fachadas se tendrá en cuenta la existente en los edificios protegidos más próximos. La proporción ancho/alto de los huecos procurará ser de 1/ 2 salvo que la consideración precedendente lo desaconseje.

- Las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías son el marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

- Ordenanza de Conservación:

Ámbito de aplicación: edificios catalogados.
Condiciones:

- Los niveles de actuación-protección son los señalados en las correspondientes fichas de catálogo.

- Serán de aplicación todas las condiciones de carácter general, así como las particulares caso de encontrarse dentro de un ámbito urbano con condiciones específicas, siempre que:

  - En el caso de protección integral no desvirtúen la unidad arquitectónica original, si suponen reposición o reconstrucción de cuerpos y huecos primitivos redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, si suponen acomodación o redistribución del espacio interior no alteren las características estructurales o exteriores de la edificación, no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

  - En el caso de protección parcial: se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.
    Caso de suponer demolición de algunos de los elementos entre los permitidos, estos no sean objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

  - En el caso de protección ambiental, caso de suponer la demolición de partes no visibles desde la vía pública, se preserven y restauren sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres

originarios de la edificación. Caso de suponer la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, se incluya simultáneamente el proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

- Ordenanza de Reformas:

Ámbito de aplicación: edificios situados en el núcleo histórico que no se encuentran catalogados y en los que no se produce la renovación.

Condiciones:

- En el caso de demolición o reforma de las fachadas, estas serán de enfoscado en blanco y/o colores terrosos, en paramentos verticales.

- En el caso de recuperación de la cubierta, esta será de teja árabe curva o teja mixta.

- En el caso de recuperación de las mismas, las pendientes de las cubiertas serán de 25º a 30º. Esta pendiente podrá ser menor en el entorno de los BIC si es necesaria para el cumplimiento de la no aparición de medianeras entre cubiertas.

- Para la composición de las fachadas se tendrá en cuenta la existente en los edificios protegidos más próximos. La proporción ancho/alto de los huecos procurará ser de 1/ 2 salvo que la consideración precedendente lo desaconseje.

  En el Caso de renovación o mantenimiento las carpinterías serán de madera, aluminio o similares y los colores admisibles en carpinterías son el marrón y el barniz en su color natural si son de madera.

- Serán de aplicación todas las condiciones de carácter general, así como las particulares, siempre que caso de demolición o recuperación se acometa la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

V. Aparcamiento:

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
ORDENANZA		01								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RC-Resid.Comunitario		P	P	C	C	C	A	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	C	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C	C	P	A	C	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2500 m²	P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	P	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	P	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	P	C	C	P
	3ª-Area de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Museo	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Biblioteca	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	A	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisotano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

Artículo 201.- Ordenanza – 02: Residencial Bloque Aislado.

(OE) Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a los primeros ensanches. Son las expresamente identificadas con el número 2 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

La zona responde mayoritariamente al sistema de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, tanto públicos como privados, con tipología edificatoria de bloque exento (EAE). **El uso global mayoritario es el residencial en tipología plurifamiliar con o sin bajo comercial.**

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Las rasantes de la parcela en las alineaciones, serán las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes. Quedan libres las rasantes correspondientes al interior de la parcela, que serán definidas en los correspondientes proyectos de edificación y, en su caso, en los Estudios de Detalle.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 250m²$_s$.
2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo:

El frente mínimo será de veinticuatro (24) metros.

Frente máximo de la edificación:

El frente máximo de la edificación continua será de sesenta (60) metros.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.G.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

Forma:

La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de quince (15) metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad será de 1,50 m²/m².

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

1. La edificación se retranqueará de las alineaciones oficiales, como mínimo, tres (3) metros. Del resto de linderos, la distancia mínima será de cinco (5) metros.

2. Se autoriza el adosamiento a otros edificios cuando existan medianerías al descubierto, con el objeto de cubrirlas.

Separación entre edificaciones

1. La distancia mínima entre edificaciones será igual o superior a los 2/3 de la altura de la mayor.

2. Cuando el solape entre edificaciones sea superior a diez (10) metros, la distancia mínima entre ellas será igual o superior a la altura de la mayor.

3. La altura se medirá desde el punto de la rasante más desfavorable, hasta la cara inferior del último forjado.

Ocupación máxima

Se podrá ocupar, como máximo, el cincuenta (50) por ciento de la parcela edificable.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

. El número máximo de plantas será de baja más dos (B+ II)
. La altura a alero no superará los once metros y medio (11,50).
. La altura a cumbrera será como máximo de catorce (14) metros.

Áticos

Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo, tres (3) metros.

Semisótanos

1. Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.

Sótanos

1. Podrán realizarse sótanos con uso de almacén o garaje aparcamiento y dedicarse hasta un 30% de la superficie para instalaciones.

2. El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

Cuerpos volados

1. Se autorizan con las condiciones siguientes:

. Vuelo máximo de un metro y medio (1.50) para calles mayores de 10 metros.
. Vuelo máximo de sesenta centímetros (0,60) para calles menores de 10 metros.
. En ningún caso podrán superar el ancho de acera.
. En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 3,20 x 1,50 en la acera.

(OD) Otras condiciones

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,113, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida

En el caso de vivienda protegida la ocupación podrá ser del 60% cumpliendo el resto de parámetros.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA	02

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RC-Resid.Comunitario		P	P	C	C	C	A	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	C	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C	C	P	A	C	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4º-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2500 m²	P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	P	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	P	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	P	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Museo	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Biblioteca	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	A	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisotano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 202.- Ordenanza – 03: Residencial Plurifamiliar.

(OE) Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a ensanches en manzana cerrada. Son las expresamente identificadas con el número 3 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

La zona responde al sistema de ordenación de edificación alineada a vial (EAV), aunque se permiten retranqueos continuos al mismo en cada alineación. La tipología edificatoria dominante es la de manzana cerrada (EMC) en residencial plurifamiliar con bajo comercial en un 50 %, como mínimo, siendo alternativa en la totalidad del ámbito el residencial unifamiliar. **El uso global mayoritario es el residencial**

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

1. Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

2. Las manzanas cerradas definidas en los Planos de Ordenación, podrán dejar un paso o hueco en la edificación, con una longitud mínima igual al 10% del perímetro total de la manzana, y que abarque, al menos, las dos primeras plantas. Tales huecos se producirán, en su caso, a más de veinte (20) metros de cualquier esquina y podrán alcanzar la totalidad de la altura de la edificación. Deberá ordenarse a través del oportuno Estudio de Detalle.

Accesos:

En los casos en los que se acceda a viviendas desde el patio de manzana, se cumplirá la normativa de la CTE-DB-SI para paso y acceso de vehículos.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 250m².

2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 08-04-2010

Frente mínimo:

El frente mínimo será de diez (10) metros.

Frente máximo de la edificación:

El frente máximo de la edificación continua será de noventa (90) metros.

Forma:

La parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de diez (10) metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar el fondo máximo edificable y las alturas autorizadas.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

1. No se fijan retranqueos obligatorios de la edificación con respecto a la alineación oficial exterior.

2. Se autorizan los retranqueos siempre que se fijen a través del oportuno Estudio de Detalle, con un mínimo de tres (3) metros a todos los linderos.

Fondo máximo edificable

El fondo máximo de la edificación será de doce (12) metros, medidos desde la alineación oficial o desde el retranqueo realizado caso de existir este.

Ocupación máxima

La resultante de aplicar los fondos máximos edificables.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

1. Grado 1º: . El número máximo de plantas será de baja más dos (B + II).
. La altura a alero no superará los once metros y medio (11,50).
. La altura a cumbrera será, como máximo, de catorce metros (14,00).

Grado 2º: · El número máximo de plantas será de baja más tres (B+ III).
· En las zonas señaladas en los planos y sin producirse incremento de edificabilidad, podrá alcanzarse puntualmente una altura de hasta las cinco plantas (B + IV) con una altura máxima a alero de

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Plano 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)

diecisiete metros (17,00m) y a cumbrera de diecinueve y medio (19,50m), debiendo justificarse mediante estudio de detalle.
. La altura a alero no superará los catorce metros (14,00).
· La altura a cumbrera será como máximo de diecisiete (17) metros.

2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

Áticos

Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo, tres (3) metros.

Semisótanos

1. Podrán realizarse semisótanos para uso de garaje aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal.

Sótanos

1. Podrán realizarse sótanos con uso de almacén o garaje aparcamiento y dedicarse hasta un 30% de la superficie para instalaciones.
2. El uso de almacén deberá estar vinculado registralmente a los locales de la planta baja.

Cuerpos volados

1. Se autorizan con las condiciones siguientes:
. Vuelo máximo de un metro y medio (1.50) para calles mayores de 10 metros.
. Vuelo máximo de sesenta centímetros (0,60) para calles menores de 10 metros, y nunca sobre la acera.
. En ningún caso podrán superar el ancho de acera.
· En cualquier caso se respetará una banda libre de paso de 3,20 x 1,50 en la acera.

Elementos salientes

Se permiten con las condiciones generales.

(OD) Otras condiciones

Los patios de manzana tendrán la consideración de áreas de estancia común vinculados al conjunto de viviendas, debiendo de mantenerse ajardinadas. Deberá poder inscribirse en ellos un círculo de 25 mts salvo que la Norma le asigne diferente dimensión.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		03								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	C	C	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	C	C	C	A	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	C	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C	C	P	A	C	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2500 m²	P	P	P	P	P	P	C	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	C	C	P	A	C	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	A	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1º Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2º Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3º Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4º Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	P	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	P	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Museo	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Biblioteca	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	A	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	P	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	A	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	P	P	P	C	C	C

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TO)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 203.- Ordenanza – 04: Residencial Unifamiliar.

(OE) Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta zona las áreas y manzanas correspondientes a ensanches en manzana cerrada. Son las expresamente identificadas con el número 4 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada adosada (EAA) en que la edificación se adosa a dos o a uno de los lindes de la parcela, para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas. El uso global mayoritario residencial, siendo el uso pormenorizado el Unifamiliar.
2. Las tipologías de Edificación aislada exenta (EAE), Edificación aislada adosada en bloque pareado (EAA-P) y edificación aislada adosada en bloque adosado (EAA-A) se consideran compatibles.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. La parcela mínima edificable será de 175m²s.

2. Esta superficie mínima será de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones siendo edificable cualquiera de superficie menor existente.

Frente mínimo:

El frente mínimo será de seis (6) metros.

Frente máximo de la edificación:

Cuando se realicen nuevas parcelaciones no se permitirán adosamientos que superen los cien (100) metros de longitud aunque dispongan de cambio de alineaciones en el plano de fachada.

MOD. PUNTUAL POM núm. 3 – OE
APROBACIÓN INICIAL
PLENO 31/03/14
El Secretario,
Fdo.: Francisco Campos Colina

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo: D. Francisco Campos Colina

Forma:

Para las nuevas parcelaciones, la parcela tendrá una forma tal, que en ella sea inscribible un círculo de diámetro mínimo de seis (6) metros, siendo los ángulos medianeros preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. . Parcelas < 300 m²:	1,00 m²/m², en edificación adosada.
. Parcelas de 300 a 500 m²:	edificabilidad máxima: **0,80** m²/m² y permitiéndose siempre como mínimo 300m² en edificación pareada o aislada.
. Parcelas > 500 a 1.200 m²:	edificabilidad máxima: **0,50** m²/m² y permitiéndose siempre como mínimo 400m² en edificación pareada o aislada.
. Parcelas > 1.200 m²:	edificabilidad máxima: **0,30** m²/m² y permitiéndose siempre como mínimo 600m² en edificación pareada o aislada.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

1. Los retranqueos con carácter general serán de tres (3) metros a fachada y tres (3) metros a linderos, salvo en linderos donde se adopte la solución de edificación agrupada o adosada y casos particulares de viviendas de protección oficial, viviendas de final de alineación o de esquina y garajes admitidos en esta ordenanza, que se regularán por los parámetros que a continuación se indican.
   En el caso de viviendas de protección el retranqueo podrá ser cero (0) a una de las calles en caso de parcelas de esquina.

2. Cuando el 60% de las edificaciones existentes en el frente de la manzana a la calle donde se sitúa la parcela, siempre que la existente represente a su vez el 60% de la edificación posible, no cumpla con lo determinado en esta ordenanza, el retranqueo podrá ser nulo.

   Las parcelas de esquina donde el retranqueo pueda ser nulo en alguno de sus frentes, se considerará igual para los demás.

3. Los garajes podrán alinearse a fachada en una longitud máxima de 3,50 metros.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Acd. Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. Francisco Campos Colina

Los garajes en superficie podrán retranquearse de la alineación de fachada hasta un máximo de siete (7) metros, en cuyo caso se deberá actuar con un proyecto unitario de cada tramo de calle afectado.

4. Cuando la parcela sea colindante, en su lindero lateral, con una parcela cuya regulación corresponda a otra tipología que no permita adosamiento, la edificación deberá guardar un retranqueo mínimo de dos (2) metros, en el caso de abrir ventanas, y de un metro y medio (1,50) si no lo hiciese.

5. En ordenaciones de conjunto, se podrá optar por cualquiera de los diferentes tipos permitidos, respetando los frentes y tipologías edificatorias que les correspondan, con justificación precisa del mantenimiento de las condiciones de densidad y número total de viviendas.

6. En el caso de edificaciones en condominio, deberá formularse proyecto de parcelación, conteniendo, si fuese necesario, la división de la actuación en fases, y justificando que las condiciones de edificabilidad y ocupación son las mismas que resultarían de sumar las obtenidas de aplicar a cada parcela edificable su índice correspondiente.

7. En los Estudios de Detalle que, en su caso, se formulen, se definirán las condiciones de los adosamientos de las edificaciones, respetando lo establecido en esta ordenanza.

8. En todas las parcelas de final de alineación o en esquina, la edificación se retranqueará un metro y medio (1,50) como mínimo del lindero lateral libre de edificación, salvo que el lindero sea con vial peatonal donde no será obligatorio el retranqueo.

9. El espacio obligado de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción y deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, salvo las piscinas privadas, que mantendrán un retranqueo mínimo de un (1) metro a todos los linderos, salvo acuerdo entre particulares, en cuyo caso la distancia a linderos se podrá reducir hasta 0,50 metros a la lámina de agua.

10. Para parcelas de superficie menor de 150m^2, la ocupación podrá ser del 100%.

11. Se podrán realizar viviendas protegidas con las condiciones particulares establecidas para las mismas sin incrementar el aprovechamiento otorgado. Para el cálculo del aprovechamiento se utilizarán los coeficientes de homogenización del artículo 103 de las presentes NNUU del POM.

Fondo máximo edificable

No se fija.

Ocupación máxima

La superficie de ocupación máxima será del 60% de la parcela salvo en el caso de vivienda protegida en que podrá ser del 75%.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

1. Se autorizan dos plantas (B + I) y espacio vividero bajo cubierta para caso de vivienda libre y tres plantas (B+II) y espacio vividero bajo cubierta en caso de vivienda protegida, para la edificación principal, y una (I) planta para la edificación auxiliar.

2. La altura máxima de la edificación principal será de ocho (8) metros a cara inferior de alero y once metros y medio (11,50) a cumbrera en el caso de vivienda libre, de once (11) metros a cara inferior de alero y catorce metros y medio (14,50) a cumbrera en el caso de vivienda protegida y de tres (3) metros a cara inferior del forjado o alero en la edificación auxiliar.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

(OD) Otras condiciones

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Toledo
24 JUN. 2010

1. Las agrupaciones de viviendas deberán de mantener unas condiciones estéticas similares: cada vivienda deberá guardar los mismos retranqueos, alturas, inclinación de cubiertas, etc. que el resto de las viviendas existentes en la agrupación, siendo los materiales de similares características.

2. Se permite la realización de ordenaciones de conjunto en régimen de condominio, mediante la agrupación de las viviendas con zonas comunes, en cuyo caso, no será de aplicación la condición de parcela mínima, siempre que:

   - Se respete la proporción de una vivienda por cada 225 m² (salvo en el caso de realización de viviendas de protección).

   - Las zonas comunes queden vinculadas a las viviendas.

   - Se edifique bajo proyecto y promoción unitaria.

3. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida

Serán de aplicación en el caso de vivienda protegida, todas las determinaciones establecidas en los puntos anteriores, así como los aprovechamientos señalados en el anexo VII que no producen ningún deber de cesión en actuaciones aisladas.

El Secretario,

Fdo. D. Francisco Campos Colina

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		04								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	C	C	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	C	C	C	P	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	C	C	P	P	P	C	P	P
FC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C**	P	P	P	C**	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C**	P	P	P	C**	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	C	P	C**	P	P	P	C**	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	C	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	C	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	C	P	C**	P	P	P	C**	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	C*	P	C**	P	P	P	C**	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	P	P	A	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	C	P	C	P	P	A	P	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	P	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	P	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	C	P	P	P	P	C	C	P	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	C	P	P	C	A	C

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

** Estos usos deberán estar vinculados a la vivienda sin separación de la propiedad, no pudiendo sobrepasar el 50% de la superficie máxima construida de la parcela.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Dep. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 204.- Ordenanza – 05 Urbanizaciones Exteriores.

(OE) Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta zona las siguientes urbanizaciones: Dehesa de Moratalaz, Las Cárcavas, Los Pradillos, Viñas Perdidas, Los Yeseros, Los Negretes, Los Olivos, Los Almorales, La Balaguera y Villarreal, en las que el POM tiene por objetivo mantener la situación de parcelación existente. Son las expresamente identificadas con el número 5 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

1. La zona corresponde al sistema de ordenación en edificación aislada (EA), siendo la tipología edificatoria la de edificación aislada exenta (EAE) en el que la edificación no se adosa a ninguno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de viviendas con las parcelas contiguas. **El uso global mayoritario es el residencial.**

2. La tipología de edificación aislada pareada se considera compatible.

Vista favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes, y las derivadas de los correspondientes Proyectos de Urbanización aprobados y en ejecución.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. Se considerará edificable cualquier parcela existente que cuente con documento público de fecha anterior a 28 de abril de 1998. En el caso de nuevas parcelaciones y/o segregaciones la parcela minina será de 2.500 m²s.

Frente mínimo:

El frente mínimo es el existente o el que resulte de agrupaciones de parcela.

Frente máximo de la edificación:

No se fija.

Forma:

La parcela tendrá la forma que figure en la Cédula Urbanística de la parcelación aprobada por el Ayuntamiento de Illescas.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima permitida es de 0,50 m²/ m², sobre la superficie de parcela.

2. Solo se permite una vivienda por parcela.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

1. La edificación se retranqueará, como mínimo, dos (2) metros a todos los linderos.
2. Quedan exentas del cumplimiento de esta norma las edificaciones existentes con anterioridad al 28 de abril de 1998.

Fondo máximo edificable

No se fija.

Ocupación máxima

La superficie de ocupación máxima será del 40% de la parcela.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

1. Se autorizan dos plantas (B + I).

2. La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros a cara inferior de alero.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

4. Se autoriza el uso bajo cubierta.

(OD) Otras condiciones

1. Las superficies útiles mínimas de las piezas habitables dentro de las edificaciones, se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en estas Normas.

2. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones para la vivienda protegida

No se establecen condiciones específicas para la vivienda protegida salvo las que pudieran derivarse de la legislación sectorial.

P.O.M. ILLESCAS
Aprob. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 05-04-2010

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		05								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	M	M	M	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	C	C	C	P	C	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	C	C	P	P	P	C	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	P	P	C	P	P	P	C	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	P	P	P	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	C*	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	P	P	A	C	C	P
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	C	P	P	A	P	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	P	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	P	C	P	P	P	C	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	P	P	P	P	P	C	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	C	P	P	P	P	C	C	P	C
	5ª-En vivienda unif.	C	C	C	C	P	P	C	A	C

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Sust. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

ANEXO DOCUMENTAL

Artículo 205.- Ordenanza – 06: Industria - Almacén.

(OE) Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta zona los ámbitos expresamente identificadas con el número 6 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

1. La zona corresponde al sistema de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria de edificación aislada exenta (EAE). El uso global mayoritario es el de industria- almacén.

2. La tipología de edificación aislada adosada se considera compatible para el caso de mini-polígonos descritos en el punto 3 de otras condiciones de esta ordenanza.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:
Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:
Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:
La parcela mínima edificable será de 300 m²s.

Frente mínimo:
No se fija.

Frente máximo de la edificación:
1. Se autoriza, como máximo, un frente de edificación continua de cien (100) metros.
2. Esta medida se podrá sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.
3. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitirlo en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Forma:
1. La parcela tendrá una forma tal, que en ella se pueda inscribir un círculo de diámetro igual al del frente de la misma.
2. Los ángulos entre linderos serán preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima sobre parcela será:

Parcelas de 300 a 1.000 m²: 1,00 m²/m²
Parcelas > 1000 y < 2000 m²: 0,80 m²/m² pudiendo construirse, en el caso más desfavorable como mínimo 1.000 m²
Parcelas > 2.000 m²: 0,60 m²/m² pudiendo construirse, en el caso más desfavorable como mínimo, 1.600 m²

2. Todo ello, cumpliendo con las condiciones de ocupación y altura.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos
La edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros a todos los linderos, salvo en los casos de adosamiento.

Fondo máximo edificable
No se fija.

Ocupación máxima
La edificación podrá ocupar como máximo:

Para parcelas entre 300 y 1000 m^2: El 80% de la superficie de la parcela.
Para parcelas > 1000 y < 2000 m^2: El 70% de la superficie de la parcela.
Para parcelas > de 2000 m^2: El 60% de la superficie de la parcela.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos
1. Se autorizan tres plantas (B + II).

2. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros a cara inferior del forjado, cordón inferior de la cercha o alero.

3. La altura de cumbrera no sobrepasará los catorce (14) metros.

4. Estas alturas se podrán sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.

5. En las implantaciones de logística de almacenamiento y distribución de bienes y servicios la altura será la que precise la funcionalidad de la actividad.

Tipología de la edificación
Nave aislada y agrupada.

Sótanos
Se autorizan.

(OD) Otras condiciones

1. Deberá disponerse una franja libre de edificación, en el frente de la parcela (delante del edificio y en contacto con la vía pública), que represente, como mínimo, el 10% de la superficie de la parcela. En este espacio se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación o fracción; en batería y en contacto con el viario.
2. Se permite la realización de un vivienda de superficie máxima 100 m^2 construidos para guarda y custodia de las instalaciones.
3. Se permite la ejecución en una parcela de mini-polígonos o divisiones horizontales tumbadas, en ese caso se recogen las siguientes obligaciones en el proyecto.
    - Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura.
    - No se permiten viales terminados en fondo de saco.
    - Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz y resto de servicios de que dispongan) siempre en vías de acceso público, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.

- En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

4. En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

   Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

   Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

   La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

5. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

   Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respectando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

   No obstante, aunque el art. 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

   Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m2 que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m2) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m2 aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el art. 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		INDUSTRIAL								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	c	P	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	2ª-Tolerables con residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	3ª-Incompatibles con otros usos	M	P	M	M	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	M	c	M	M	P	C	C	C	C
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	C	P	C	C	P	P	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	C	C	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

Artículo 206.- Ordenanza – 07: Terciario.

(OE) Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta zona los ámbitos expresamente identificadas con el número 7 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

1. La zona corresponde al sistema de ordenación edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria aislada exenta (EAE). **El uso global mayoritario es el terciario.**

2. Los usos pormenorizados son:
   TC (Terciario Comercial).
   TH (Terciario Hotelero).
   TO (Terciario Oficinas).
   TR (Terciario Recreativo).

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. Grado 1º: 600 m²s .
   Grado 2º: 1.600 m²s .
2. Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo:

El frente mínimo será de veinte (20) metros.

Forma:

1. La parcela tendrá una forma tal, que en ella se pueda inscribir un círculo veinte (20) metros de diámetro.
2. Los ángulos entre linderos serán preferentemente de 90 grados sexagesimales.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Comisión Ppal. Decreto 06-04-2010

(OE) Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

La edificación se retranqueará, como mínimo, a todos los linderos:

Grado 1º: 3 m.
Grado 2º: 6 m.

Fondo máximo edificable

No se fija.

Ocupación máxima

1. La superficie máxima de parcela que podrá ocupar la edificación es:
   Grado 1º: 60 %.
   Grado 2º: 60 %.
2. De la superficie no ocupada, como mínimo, se destinará el:
   15 % a superficies libres ajardinadas.
   15 % a aparcamiento.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TOLEDO)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

1. El número máximo de plantas autorizado es:
   Grado 1º: B + II.
   Grado 2º: B + III + Ático retranqueado tres (3) metros de las fachadas.

Se permite superar esta altura, en dos plantas, en un máximo del 40 % de la superficie ocupada por la edificación, siempre y cuando no supere la edificabilidad asignada.

2. La altura máxima de la edificación, a cara alero, será:
   Grado 1º: doce metros y medio (12,5).
   Grado 2º: diecisiete (17) metros.
3. La altura de cumbrera no sobrepasará los:
   Grado 1º: catorce metros y medio (14,5).
   Grado 2º: veinte (20) metros.
4. Estas alturas se podrán sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones que cuenten con autorización municipal.

Sótanos y semisótanos

Se autorizan.

(OD) Otras condiciones

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA	07

USO PORMENORIZADO	CATEGORIA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	C	C	C	C	C	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m²	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	M	P	M	M	M	C	C	P	C
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
TR-Terciario Recreativo	1º Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	2º Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3º Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	4º Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	M*	C*	M	M	M	C	C	C	C
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	C	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	C	C	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	2ª-Museo	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	3ª-Biblioteca	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	C	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

** Almacen y cuartos de instalaciones propios de la actividad.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs.-Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 207.- Ordenanza – 08: Dotacional Comunicaciones.

(OE) Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, es el correspondiente a las áreas destinadas al dominio público, general y/o local, ocupadas por el viario para tráfico rodado y peatonal. En los Planos de Ordenación no se les asigna clave alguna, por ser claramente identificables. El sistema viario está formado por:

Sistema viario y aparcamiento en vía pública	SG-DC-V y SL-DC-V
Sistema peatonal	SG-DC-P y SL-DC-P
Sistema de carril bici o medios no motorizados	SG-DC-B y SL-DC-B

(OE) Configuración de la edificación

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Las edificaciones e instalaciones a realizar en esta ordenanza tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódicos, paradas de autobuses, cabinas telefónicas, contenedores, puntos limpios y mobiliario urbano de todo tipo.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de diseño

Cada nueva calle o tramo de calle, se delimitará conforme a las necesidades urbanísticas de la zona a la que dé servicio. Será objeto de un proyecto específico en el que definirán los aspectos que a continuación se expresan.

Vía para tráfico rodado:

1. Las calzadas de rodadura tendrán la traza y ancho que se fijan en los planos de ordenación correspondientes.

2. Los aparcamientos estarán situados en las zonas que marcan los planos de ordenación y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

3. Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 cm, excepto en los pasos de carruajes y de peatones, que pueden tener hasta 5 cm, debiendo cumplir las prescripciones del código de accesibilidad.

4. Las aceras, paseos y áreas peatonales tendrán un tratamiento del pavimento adecuado a los usos que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible, debiendo cumplir las prescripciones del código de accesibilidad.

Vías mixtas y de peatones:

1. La diferenciación de vías exclusivas de peatones y vías mixtas de peatones y coches queda a juicio, en cada momento, del Ayuntamiento, quien en el desarrollo de la ejecución del POM verá la conveniencia de determinar un uso u otro.

2. No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.

3. El tratamiento del pavimento se proyectará con sentido de adecuación al peatón, cumpliendo las condiciones estéticas que se recogen en estas Normas.

4. En las vías mixtas, tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

(OD) Condiciones de las construcciones

1. Las construcciones que se realicen tendrán la condición de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal.

2. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y con un tamaño, lo más reducido posible.

(OD) Condiciones estéticas

En los tratamientos del pavimento de vías peatones se utilizará preferentemente la piedra, en sus distintas formas de losas o adoquines, etc., o materiales prefabricados con componentes pétreos.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

ORDENANZA	08

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	P	P	C	P	P	P	P	P	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	C	C	M	C	P	P	P	M	C
	2ª-Ferroviario	C	C	C	C	P	P	P	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª-Jardines (J)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	3ª-Area de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	P	P	C	C
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Sin espectadores	P	P	P	P	P	P	P	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	P	P	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	M	P	P	P	P	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 208.- Ordenanza – 09: Equipamiento e Infraestructuras.

(OE) Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, cuyos usos comprende 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 y expresamente señalados en los planos de ordenación.

Infraestructuras	SG-I y SL-I
Equipamientos:	
Educativo	SG-ED y SL-ED
Cultural	SG-CU y SL-CU
Deportivo	SG-DE y SL-DE
Administrativo - Institucional	SG-AI y SL-AI
Sanitario - Asistencial	SG-SA y SL-SA
Servicios Urbanos	SG-SE y SL-SE

Se distinguen dos sub-zonas que aparecen señaladas en los planos de ordenación:

a – General

b – Zona de Conventos

(OE) Configuración de la edificación

La zona responde al sistema de ordenación de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria aislada exenta (EAE).

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes. Dentro de cada parcela serán libres.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable:

1. Subzona a: la necesaria para implantar el uso que se pretende.

El Ayuntamiento podrá segregar las parcelas existentes en el momento de asignar las distintas categorías, caso de que el POM no lo hubiera hecho, o modificar las previstas.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo.: D. Francisco Campos Colina

2. Subzona b: la parcela mínima es la actualmente existente no pudiendo segregarse, ni parcelarse.

Frente mínimo:

No se fija.

Forma:

No se condiciona.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. Subzona a: la edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m^2/m^2.

2. Subzona b: 1 m^2/m^2.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos

El retranqueo podrá ser nulo salvo que la ordenanza de la parcela colindante exija algún retranqueo, en cuyo caso la edificación habrá de respetar un retranqueo a los bordes de parcela, en todo su perímetro, de tres (3,00) metros.

Fondo máximo edificable

No se fija.

Ocupación máxima

1. Subzona a: La Superficie de ocupación máxima en cada parcela será, en función del tamaño de parcela y de la categoría de equipamiento asignada.

- Para los equipamientos: infraestructuras, servicios urbanos, educativo, cultural, administrativo-institucional y sanitario-asistencial, será del 75%.

- Para el equipamiento deportivo la ocupación máxima será del 100%.

2. Subzona b: La superficie de ocupación máxima de la parcela será del 50%.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos

1. Subzona a: El número máximo de plantas autorizado sobre rasante es de 5 (B + IV) plantas para todas las categorías.

- La altura máxima de la edificación, a cara inferior del último forjado, se determinará en función de las necesidades de la dotación correspondiente, sin superar en ningún caso las de las zonas urbanísticas en la que esté inserto el equipamiento.

2. Subzona b: el número máximo de plantas sobre rasante será de 2 (B + I) plantas.

- La altura máxima será de ocho metros y medio (8,5).

3. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Áticos

Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo tres (3) metros.

Sótanos y semisótanos

Se autorizan.

Cuerpos volados

No se permiten.

(OD) Otras condiciones

1. En Subzona b (Zona de Conventos), no se permitirán los cerramientos de espacios abiertos recogidos en las NNSS de 1998 en las zonas circundantes a la edificación.

2. Se permite la realización de un vivienda de superficie máxima 100m^2 construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

3. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
B.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

3. (OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA	09

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	C	P	P	P	P	C	C
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	C	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	C	C	C
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	C	P	C	C	C
	3ª-Area de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	C	P	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	C
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	P	C	C	C
	2ª-Educación primaria pública o privada	C*	P	C	C	C	P	C	C	C
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centros Universitarios	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	2ª-Museo	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	3ª-Biblioteca	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centro religioso sin residencia	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Fundaciones	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	2ª-Sin atención al público	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	2ª-Medicina sin internamiento	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	3ª-Veterinarios	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	M	P	C	C	C	P	C	C	C
	2ª-Sin espectadores	M	P	C	C	C	P	C	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	C	C	A	C	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	C	A	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

** Almacen y cuartos de instalaciones propios de la actividad.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 209.- Ordenanza – 10: Zonas Verdes y Espacios Libres.

(OE) Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza está constituida por los espacios libres de dominio y uso público general y/o local destinado a áreas ajardinadas o forestadas, necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población expresamente identificadas en los Planos de Ordenación.

(OE) Condiciones de parcela

Parcela mínima:

1. Para las Áreas de Juego de niños, la parcela mínima será de doscientos (200) m^2, pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de doce (12) m. de diámetro.

2. Para los Jardines, la parcela mínima será de mil (1.000) m^2, pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de treinta (30) m. de diámetro.

3. Para los Parques, la parcela mínima será de quince mil (15.000) m^2, pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de cien (100) m. de diámetro.

(OE) Condiciones de edificabilidad

Edificabilidad máxima:

0,02 m^2/m^2, para parcelas < 2.000 m^2.
0,04 m^2/m^2, para parcelas > 2.000 m^2.

(OD) Condiciones de volumen

Altura máxima:

1. La altura máxima permitida, para construcciones o instalaciones cerradas, será de cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de esta altura podrán sobresalir elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables.
2. Si es una instalación abierta por todos sus lados, podrá alcanzar los doce (12) metros de altura máxima.

Retranqueos mínimos a linderos:

5 m, para parcelas < 2.000 m^2.
10 m, para parcelas > 2.000 m^2.

(OD) Otras condiciones:

1. Se permite el establecimientos de mercadillos, mercados artesanales etc al aire libre y con carácter provisional.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Subsanación conforme acuerdo
CROTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA	10

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con o sin venta	P	P	C	P	P	C	C	P	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	3ª-Galerías y centros < 1500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros < 2500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	C	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviario	P	P	C	P	P	P	C	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
	2ª-Jardines (J)	C	P	M	P	P	P	C	M	C
	3ª-Area de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
	4ª-Parques (P)	P	P	M	P	P	P	C	M	C
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	C	P	P	C	C	C	C
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-AS-Uso Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	C	P	P	P	C	P	C
	3ª-Veterinarios	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Uso Deportivo	1ª-Con espectadores	C	P	P	P	P	P	P	C	C
	2ª-Sin espectadores	C	P	P	P	P	P	P	C	C
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	P	C	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisótano
B. Planta segundo sótano y siguientes
C. Planta Baja
D. Planta Primera
E. Planta Segunda y siguientes
F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario
G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario
H. En instalaciones en superficie
I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario
C. Compatible
A. Alternativo
P. Prohibido

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 01-07-09
Diligencia Razón-Decreto 08-04-2010

Artículo 210.- (OD) Fichas de cambios de alineaciones.

Se incluyen en el Anexo I de estas NNUU, las fichas de cambio de alineaciones en suelo urbano.

Artículo 211.- (OD) Fichas de Unidades de Actuación en ejecución (UA PE).

Se incluyen en el Anexo III (AMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO) de estas NNUU las fichas de los sectores de las Unidades de Actuación en ejecucción incorporadas de las NNSS vigentes.

UA PE – 01	(UE – 2 Residencial de las NNSS de 1998)
UA PE – 02	(UE – 5 Residencial de las NNSS de 1998)
UA PE - 03	(UE - 14 Residencial de las NNSS de 1998)
UA PE – 04	(UE – 17 Residencial de las NNSS de 1998)
UA PE – 05	(UE – 20 Residencial de las NNSS de 1998)
UA PE – 06	(UE – 22 Residencial de las NNSS de 1998)
UA PE – 07	(UE – 28 Industrial de las NNSS de 1998)
UA PE – 08	(UE – 21 Residencial de las NNSS de 1998)
UA PE – 09	(OA – 17 Industrial de las NNSS de 1998)
UA PE – 10	(OA – 23 Residencial de las NNSS de 1998)

Artículo 212.- (OD) Fichas de Unidades de Actuación (UA).

Se incluyen en el Anexo III (AMBITOS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO) de estas NNUU, las fichas de los sectores de las Unidades de Actuación.

UA – 01	Parte de la UE – 7 de las NNSS 1998.
UA – 02	Parte de la UE – 7 de las NNSS 1998.
UA – 03	UE – 13 de las NNSS 1998.
UA – 04	Hotel París.
UA – 05	UE – 6 de las NNSS 1998.
UA – 06	UE – 4 de las NNSS 1998.
UA – 07	Calle Hermanos Provenza.
UA – 08	Ampliación de Pradillos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Diligencia para hacer constar que el presente documento es el aprobado por el Pleno de 28/07/14
El Secretario,
Fdo: D. Francisco Campos Colina

TITULO VII. LICENCIAS Y COMUNICACIONES PREVIAS O DECLARACIONES RESPONSABLES

CAPÍTULO 1. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS Y COMUNICACIONES PREVIAS O DECLARACIONES RESPONSABLES.

Artículo 213.- (OD) Actos de edificación y uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, comunicación previa o declaración responsable para el ejercicio de cualquier obra o actividad en el término municipal, de acuerdo en cada caso con la Legislación vigente (Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, Ley 25/2009 de 22 de diciembre de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y Real Decreto-ley 19/2012 de 25 de mayo de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, o legislación que los sustituya), los actos sujetos a licencia establecidos en el TRLOTAU anterior a la modificación.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

Artículo 214.- (OD) Obras menores sujetas a licencia, comunicación previa o declaración responsable

1. Se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábricas de cualquier clase y las intervenciones en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierra y la tala masiva de arbolado.

2. Según la definición anterior serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia, comunicación previa o declaración responsable, las siguientes:

   A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

      1º. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

      2º. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción de edificios o locales no amparada en licencia de obras mayores.

      3º. Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta con una superficie menor de $12m^2$ construidos.

      4º. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

5º. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

6º. Colocación de postes de todo tipo.

7º. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B) Obras auxiliares de la construcción

8º. Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

9º. Ejecución de catas, pozo y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

10º. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, no supongan ala ejecución de drenajes o muros, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

11º. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

12º. Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones estéticas, sin que se cambie su uso ni se modifiquen las condiciones de su apertura.

13º. Reparación de cubiertas y azoteas salvo reposición de elementos aislados.

14º. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico, salvo cuando se precise colocación de andamio.

15º. Colocación de puertas y persianas en aberturas.

16º. Colocación de rejas.

17º. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones eléctricas, de gas, telefónicas, de distribución de agua, desagües y albañales. Precisarán de dirección facultativa si su complejidad y entidad lo hacen necesario.

18º. Construcción de pozos y fosas sépticas.

19º. Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes.

20º. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina

21º. Construcción y modificación de escaparates.

22º. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados en licencia de obras mayores.

23º. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas, que no afecten a la estructura.

24º. Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 12 metros cuadrados, y cuya altura total no exceda de 5 metros .

D) Obras en solares o patios

25º. Establecimiento de vallas o cercas definitivas cuando no precisen cimentación.

26º. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 metros cuadrados) de superficie total .

27º. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 metros) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 metros) por debajo del mismo, en algún punto y en los que no fuese necesario la ejecución de drenajes o muros.

28º. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

29º. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

3. Las obras menores serán de tramitación abreviada, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

4. Para la exigencia de proyectos de ejecución de edificación y/o expedientes de legalización y certificados finales de obra de edificación y/o legalización, y sus visados, se estará a lo dispuesto en el artículo 2 del RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio y la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, o legislaciones que las sustituyan.
Asimismo se tendrá en consideración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 165.3 del TRLOTAU, que los actos que realicen los particulares en terrenos de dominio público siempre requieren licencia previa.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)

Artículo 215.- (OD) Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento

1. Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los artículos precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal pero en los que se exige comunicación previa por escrito al Ayuntamiento, son:

a) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la transformación, alteración o destrucción de jardines existentes.

b) Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio, conforme a los siguientes criterios:
- Que no incidan en la estructura del edificio.
- Que no precisen dirección de obra.
- Que no modifiquen usos existentes.
- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

2. En caso de que para la realización de cualquiera de estas obras se precise la instalación de andamio en vía pública, habrá de solicitarse licencia, aunque sólo sea para éste.

3. Las obras de urbanización, construcción, derribo, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes, cuando se efectúen en virtud de orden municipal estarán exentas de licencia, pero deberán cumplirse los requisitos fijados por el Ayuntamiento en el mandato en virtud del cual se realizan, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones necesarias a que se refiere el artículo 231.

Para este tipo de actos se deberá cumplir el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.I Comunicación previa*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

Artículo 216.- (OD) Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencias

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. En todo caso el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo y ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 217.- (OD) Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y asimismo el contenido implícito (que es el definido por estas normas) según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y el del Codigo Técnico de la Edificación (CTE) y demás normas de aplicación.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas y Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior, o dimensiones de los edificios o la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales constarán en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Artículo 218.- (OD) Responsabilidades

1. Los directores técnicos de obras de instalación aplicarán las cargas, coeficientes de resistencia de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes, satisfaciendo la normativa técnica vigente, siendo, en todo caso, responsables con arreglo a la legislación general de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad y responsabilidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presente Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Publ. Conforme acuerdo CPOTU 30-07-09
Tomada Razón Decreto 08-04-2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

3. El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquella o con inobservancia de sus condiciones.

4. Cuando por la gravedad de la infracción así lo estimare conveniente, el Ayuntamiento podrá dirigirse al Colegio Oficial que corresponda, para que adopte las medidas pertinentes al caso, sin perjuicio de ejercitar las acciones legales que procediesen.

Artículo 219.- (OD) Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias que amparen las obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquellas, por una sola vez y por otros seis meses.

2. Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas fueren interrumpidas en un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

3. Las obras amparadas por licencia, una vez comenzadas deberán ultimarse, conforme a proyecto, en un plazo no superior a 24 meses, salvo que en el planeamiento de desarrollo del presente plan se establezca un plazo de finalización distinto. El plazo de terminación podrá prorrogarse, por una sola vez, previa petición, por causa justificada, durante doce meses.

4. El plazo de prórroga para la conclusión de las obras dependerá de las ya ejecutadas y de la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, de la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

Artículo 220.- (OD) Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

   a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.

   b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, al objeto de la licencia.

2. El incumplimiento del plazo comportará en todo caso:

   a) La caducidad de la licencia, excepto cuando se hubiera obtenido su prórroga.

   b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico constructiva, que se hubiera aprobado con

posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tributos, como si de nueva licencia se tratase.

3. Lo establecido en este artículo, lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias.

Artículo 221.- (OD) Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas a lo siguiente:

   a) Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella derivadas de su ejecución.

   b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.

   c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanístico del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, faroles, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

   d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el apartado anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

CAPÍTULO 2. TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE LICENCIA

Artículo 222.- (OD) Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes constituye un acto preparatorio de la licencia. Expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse de plano de situación con orientación a escala no menor de 1:1000, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca, y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 25/07/14
El Secretario
Fdo. D. Francisco Campos Colina

anchos de aquellas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano, por triplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado por el Colegio Oficial en base a lo exigido por el RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, o legislación que lo sustituya. La tramitación de expediente de señalamiento de alineaciones y rasantes será requisito previo indispensable para la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por triplicado.

3. Las alineaciones y rasantes deberán efectuarse en el día y hora señalados por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la propiedad y su arquitecto en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, y para proceder a la práctica de la alineación será necesaria una nueva solicitud, salvo que, con anterioridad, hubiese pedido un aplazamiento que podrá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de incomparecencia.

4. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción quedarán caducadas.

5. Cualquier modificación del Plan de ordenación dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que se mantuviesen en la modificación del Plan.

6. La ejecución del señalamiento se hará contar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 223.- (OD) Solicitud de licencias

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las indicaciones contenidas en la ordenanza ordenanza municipal de documentación sobre solicitudes de licencias y sus condiciones de ejecución, publicada en el *B.O.P. nº 267 de 21.11.2006.*

2. En cualquier caso las solicitudes de licencia cumplirán el proceso número *AI.OUM.TL-FP.72.A Información, recepcion y aceptación de solicitudes de licencia*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

3. En el caso de solicitar licencia para una obra menor se deberá cumplir el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.A Obras menores*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

4. En el caso de solicitar licencia para una obra mayor se deberá cumplir el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.B Obras mayores*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

Artículo 224.- (OD) Plazos de resolución de la licencia solicitada

1. Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:
   a) Movimientos de tierras.
   b) Obras de cerramiento de solares.
   c) Obras o instalaciones menores.
   d) Primera utilización de los edificios.
   e) Tala de árboles.
   f) Colocación de carteles de publicidad o propaganda.
   g) Instalación de grúas.

2. Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

3. En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afectare a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

5. El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido:

   a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.

   b) Durante el período concedido al interesado en atender al requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto.

   c) Durante los días que mediare entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.

6. En cualquier es de aplicación el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.R Resolución de expedientes*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El secretario,
Fdo: D. Francisco Campos Colina

Artículo 225.- (OD) Deficiencias subsanables e insubsanables

1. Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planes, normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Ordenanzas, se otorgará licencia.

2. Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanable e insubsanable.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

   a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
   b) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
   c) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.
   d) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
   e) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

4. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 3, éstas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de no solicitarse durante el mismo su prórroga por igual período, sin que se hubiere efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican y sustituyen, en número equivalente al de ejemplares exigidos, siempre que su visado sea exigido por el RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, o legislación que lo sustituya.

Artículo 226.- (OD) Requisitos del Proyecto Técnico

Serán los señalados en la ordenanza ordenanza municipal de documentación sobre solicitudes de licencias y sus condiciones de ejecución, publicada en el *B.O.P. nº 267 de 21.11.2006.*

CAPÍTULO 3. DOCUMENTACIÓN DE LOS ACTOS Y PROYECTOS SUJETOS A LICENCIA

Artículo 227.- (OD) Documentos para licencia de segregación o parcelación

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:

   a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

   b) Certificado de dominio y estado de cargas, u otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de la parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculados se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

   c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2000.

   d) Plano topográfico de información, a escala 1:500, en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes.

   e) Plano de parcelación a la misma escala: 1:500 en el que se señalarán los servicios correspondientes de cada una de las nuevas parcelas.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

Artículo 228.- (OD) Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias

Para este tipo de licencias se deberá cumplir el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.S Aprobación, ejecución y recepcion de urbanizaciones*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

Artículo 229.- (OD) Documentación para movimiento de tierras

1. Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras no incluidas en el artículo referente a las obras menores sujetas a licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

   a) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TOLEDO)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada razón Decreto 06-04-2010

b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existentes y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio
24 JUN. 2010

d) Memoria Técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. El Ayuntamiento podrá exigir además un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia se ejecutarán por una empresa constructora competente, y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 230.- (OD) Documentación para la licencia de demolición

Serán los señalados en la ordenanza ordenanza municipal de documentación sobre solicitudes de licencias y sus condiciones de ejecución, publicada en el *B.O.P. nº 267 de 21.11.2006.*

Artículo 231.- (OD) Documentación para licencias de apeos

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras de una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

   Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

Artículo 232.- (OD) Condiciones para la licencia de vallado de obras

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra municipal, o simultáneamente con esta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para peatones, o si fuese posible se reservará un paso de uno a dos metros de la calzada para peatones, debidamente protegido contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

   En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

4. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

5. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

6. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

7. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

8. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Formato Rotulación Decreto 08-04-2010

comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 233.- (OD) Documentación para la licencia de grúas torre

Para la solicitud de instalacion de grúas torre se deberá cumplir el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.H Instalacion de Grúas-torre*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

CAPÍTULO 4. LICENCIAS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 234.- (OD) Condiciones legales mínimas

1. Las licencias municipales deberán integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas a título de condiciones legales mínimas.

   Cuando, de conformidad con el artículo 37.4 Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la calificación urbanística del suelo rústico de reserva se entienda implícita en la aprobación de proyectos u obras promovidas por particulares, la licencia municipal deberá concretar las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización de conformidad con la declaración de impacto ambiental; fijar la superficie de terrenos que daba ser objeto de replantación o regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y su entorno; y establecer el plan de restauración o de obras o trabajos para la corrección de los efectos de la actividad de que se trate, en los términos previsto s en el artículo 38.1. Asimismo fijar, en su caso, el canon urbanístico de acuerdo con el artículo 33 Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las licencias se otorgarán:

   a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

   b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial correspondiente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

   c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial en los casos previstos en el número 4 del artículo 11, sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial para le extracción o explotación de recursos y la primera transformación de éstos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, ésta será de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

Artículo 235.- (OD) Caducidad de las licencias municipales en suelo rústico

1. Las licencias municipales caducarán:

   a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualquier otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.

   b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

2. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

CAPÍTULO 5. LICENCIAS DE OBRAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 236.- (OD) Licencias en edificios declarados Bien de Interés Cultural y en su entorno

1. Toda solicitud de licencia de obras que pretenda modificar edificios, calles o plazas inmediatas a un edificio declarado Monumento o sobre el que se haya incoado expediente para su declaración como Bien de Interés Cultural, así como las obras de nueva construcción en igual emplazamiento (zona de influencia) o que alteren al paisaje que lo rodea o su ambiente propio y cuantas puedan proyectarse en los monumentos mismos de cualquier categoría, actuales o que en adelante se declarasen, deberá someterse preceptivamente a informe del Organo Sectorial competente (Comisión Provincial de Patrimonio Histórico) cuya decisión será vinculante, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

2. Los proyectos de obras sujetas a las condiciones del número anterior, deberán presentar un ejemplar más de las mismas para su remisión por el interesado o por el Ayuntamiento al Organo Sectorial competente para su informe preceptivo, descontando su tiempo de tramitación en dicho organismo del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotocopias, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto sean

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento y su entorno.

3. Las obras ejecutadas sin este requisito serán ilegales y el Ayuntamiento o en su caso la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español, podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción.

4. Si el trámite ante el Órgano Sectorial competente en materia de Patrimonio Histórico lo conduce directamente el interesado será preceptivo presentar ante el Ayuntamiento, con la solicitud de licencia, la autorización favorable, requisito sin el cual la Corporación no podrá conceder la licencia solicitada.

5. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento protegido, incluido en el Catálogo y grafiado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger, cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a los anteriores y en general en el ámbito del Núcleo Histórico, se exigirá como en las obras a que se refieren los números 1 y 2 precedentes, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 20 metros a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto y deberá someterse preceptivamente al control del Órgano Sectorial competente (Comisión Provincial de Patrimonio Histórico).

6. El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo del Órgano Sectorial competente en materia de Patrimonio Histórico sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio contengan un dudoso carácter estético ambiental y no se adaptaran al ambiente urbano o rural en que estuvieran situadas, incluso cuando no estuvieran directamente afectadas por el apartado nº 1 precedente. En este caso la documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico municipal correspondiente, se remitirán al Órgano Sectorial competente con los mismos efectos del número 1 anterior, pero sin el grado de vinculación de la aprobación de este organismo.

7. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios protegidos, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos escala 1:100.

Artículo 237.- (OD) Licencias relacionadas con la protección del arbolado

1. El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o plantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento.

2. Toda solicitud de "tira de cuerdas" para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicados en el plano de la parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta en sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina

solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura etc. tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana; o, simplemente señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como replantear o transplantar los árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción, con las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

CAPÍTULO 6. LICENCIAS, COMUNICACIONES PREVIAS O DECLARACIONES RESPONSABLES PARA APERTURA, ACTIVIDAD O INSTALACIÓN Y DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 238.- (OD) Solicitud de licencia, comunicación previa o declaración responsable.

1. Se requerirá licencia de apertura, comunicación previa o declaración responsable para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, de acuerdo en cada caso con la Legislación vigente, Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, Ley 25/2009 de 22 de diciembre de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, Real Decreto-ley 19/2012 de 25 de mayo de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha (DOCM nº 61, de 27 de marzo), que modificó los artículos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística relativos al régimen de comunicación previa y a los actos sujetos a licencia urbanística, o legislación que los sustituya.
2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, comunicación previa o declaración responsable tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las ya existentes, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera, que la actividad, debe coincidir en todos sus aspectos con la licencia que posea, salvo las transmisiones de cualquier licencia urbanística y cambios de titularidad de las actividades comerciales que estarán sujetas al régimen de comunicación previa de acuerdo con el artículo 157 del TRLOTAU.
3. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es autorizable, a tenor de lo previsto en el Plan vigente.
4. Los Inspectores Municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, llevando actas de inspección.
5. En cualquier caso las solicitudes de licencia cumplirán el proceso número *AI.OUM.TL-FP.72.A Información, recepcion y aceptación de solicitudes de licencia*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas

Artículo 239.- (OD) Actividades inocuas y calificadas

1. Se considerarán inocuas las actividades que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo: Francisco Campos Colina

2. En el caso de actividades inocuas se deberá cumplir el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.D Actividades Inocuas y su puesta en funcionamiento,* definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.
3. Se considerarán actividades calificadas las así conceptuadas por la legislación sectorial aplicable.
4. En el caso de actividades calificadas se deberán cumplir los procesos *AI.OUM.TL-FP.75.E Actividades Calificadas* y el proceso *AI.OUM.TL- FP.75.F Puesta en funcionamiento de Actividades Calificadas* definidos por el departamento de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades de Illescas.

Artículo 240.- (OD) Documentación para la licencia, comunicación previa o declaración responsable de actividades industriales, comerciales, de oficinas y otros usos

1. En las tramitaciones de licencias de apertura y de funcionamiento, de comunicaciones previas o declaraciones responsables, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor que sean de aplicación a los distintos usos.
2. Para la tramitación de actividades inocuas se deberá aportar la documentación establecida en la Ordenanza Municipal sobre solicitudes de licencias, comunicaciones previas o declaraciones responsables y sus condiciones de ejecución.
3. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada, que sea objeto de Licencia, hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia de funcionamiento, para cuya obtención será necesario que se aprueben las condiciones de la instalación por los técnicos municipales.
4. Para solicitar licencias de funcionamiento se deberá aportar la documentación establecida en la Ordenanza Municipal sobre solicitudes de licencias, comunicaciones previas o declaraciones responsables y sus condiciones de ejecución.
5. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial en los casos que corresponda, de acuerdo con el RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, o legislación que lo sustituya.
6. Las transmisiones de cualquier licencia urbanística y cambios de titularidad de las actividades comerciales, sin que exista variación en la actividad ni en el local, estarán sujetas al régimen de comunicación previa de acuerdo con el artículo 157 del TRLOTAU. Se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo la documentación complementaria que sea necesaria. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno. También se deberá cumplir el proceso número AI.OUM.TL-FP.75.G Cambios de titularidad de actividades, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.
7. Las solicitudes de licencia, comunicación previa o declaración responsable de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a los locales ocupados, a los procesos de fabricación, o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo correspondiente como si fuera de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias , comunicaciones previas o

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/07/14
El Secretario,
Fdo. Dr. Francisco Campos Colina

declaraciones responsables y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

8. Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, se procederá de acuerdo con la legislación vigente en cada caso.
9. Caducarán las licencias y actuaciones sujetas a comunicación previa o declaración responsable de los establecimientos que, tres meses después de concedida la licencia de funcionamiento o presentada la comunicación previa o declaración responsable, en su caso, no hayan comenzado su actividad, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a tres meses. No obstante podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período igual.
10. Caducarán las licencias y actuaciones sujetas a comunicación previa o declaración responsable para la realización de obras o instalaciones si a los 6 meses de su otorgamiento no hubieran comenzado los trabajos autorizados o se realizasen por un plazo superior a tres meses. Se podrán justificar por causa justificada prórrogas que no podrán exceder como máximo de un período igual.

Artículo 241.- (OD) Licencia de vertederos

1. La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente.

   Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, se señalará las condiciones de concesión de licencia con las garantías, plazos etc. se fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos, se liquidaran los tributos aplicables, y previo su abono en su caso, el Ayuntamiento otorgará, si procede, la licencia.

2. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso. Terminados los trabajos se inspeccionará el vertedero, pudiendo expropiar el Ayuntamiento los terrenos si no se hubieran cumplido las condiciones impuestas.

3. La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma. En todo caso, deberá colocarse en la alineación que señalen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

4. Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o de propiedad particular el solicitante habrá de optar entre levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, ó limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

5. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

Artículo 242.- (OD) Documentación para la licencia de modificación de uso o actividad

Se cumplirán las indicaciones establecidas en la la Ordenanza Municipal de documentación sobre solicitudes de licencias y sus condiciones de ejecución, ya sea para Actividad calificada en local acabado y adaptado al nuevo uso, actividad calificada en local con necesidad de obra mayor (cambios estructurales y/o cambios en instalaciones) o Actividad calificada en local con necesidad de obra menor (decoración, pintura, solado, revestimiento, etc.)

CAPÍTULO 7. EJECUCION DE OBRAS

R.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 243.- (OD) Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

   a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

   b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

   c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

   d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

   E) Aportarse plano de accesos a obras y fases.

2. Además de las mencionadas prescripciones deben tenerse en obra a disposición de la inspección municipal:

   a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

   b) Un ejemplar del proyecto aprobado, el sello de la Corporación, o una copia autentificada.

   c) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

probación definitiva Modif. Puntual nº 3
denación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Fecha 28/07/14
El Secretario,
Fdo. D. Francisco Campos Colina
ILLESCAS (Toledo)

d) Copia del plano acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución Municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 244.- (OD) Dirección facultativa

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:
   a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes; constará en la misma, además de la fecha de la licencia de obra, en su caso, el nombre, apellidos o razón social, y número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas, el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
   b) Cuando la obra comporte movimiento de tierras, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencias de dicho tipo de trabajo si no se hubieren aportado con la petición inicial.
2. Toda obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 245.- (OD) Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director, en otro caso se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

Artículo 246.- (OD)Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de ocupación

1. A la hora de solicitar licencia de primera ocupación se deberá cumplir el proceso número *AI.OUM.TL-FP.75.C Primeras ocupaciones*, definido por los departamentos de Tramitación de Licencias Urbanísticas, Obras y Actividades y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Illescas.

Artículo 247.- (OD) Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en las presentes Ordenanzas.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Visto y conforme por la Comisión Informativa de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

24 JUN. 2010

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Tole

P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 08-04-2010

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en sesión 2 4 JUN

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. ALCANCE Y CONTENIDO

Artículo 248.- (OE) Regulación.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Artículo 249.- (OD)Tipos de protección.

Si bien toda la normativa urbanística establecida por el POM se dirige a estos fines de protección, en el presente Titulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A.- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.

B.- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

Artículo 250.- (OD) Responsabilidades

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 en estas Normas. 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 tiene 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 amanecen 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.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Cód. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 01-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
24 JUN. 2010

CAPÍTULO 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 251.- (OE) Protección medioambiental

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 252.- (OD)Vertidos sólidos (basuras)

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido se clasifican en:

a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

C) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y, en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación autonómicos y estatales vigentes.

Se cumplirá los establecidos en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla - La Mancha (DOCM, de 5 de Julio de 1999), así como la Ley 10/1998, de Residuos.

Todos los edificios ocupados por más de una familia y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Los proyectos que desarrollen los sectores urbanizables o de suelo urbano no consolidado, deberán contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos con el siguiente ratio mínimo:

- Para la carga lateral de RSU: 1 contenedor cada 66 habitantes o 22 viviendas.
- Para la recogida selectiva: 1 contenedor cada 60 habitantes o 20 viviendas.

Y en cualquier caso, deberán contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según el ratio fijado en el Decreto 70/1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha.

Artículo 253.- (OD)Vertidos de aguas residuales.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido. Para poder realizar el vertido se necesitará la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones reguladas por su Normativa vigente. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toda la red de saneamiento de los nuevos desarrollos será separativa de aguas residuales y pluviales en cumplimiento de la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único del Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo GRPOTU 31-07-09
Tomado razón Decreto 06-04-2010

Las parcelas deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para aguas residuales y otras para aguas pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras del Sector.

Artículo 254.- (OD)Vertidos de aguas pluviales

Cualquier vertido de aguas pluviales a los cauces públicos deberá cumplir las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1669/1998, de 24 de junio) y ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto se cumplirá:

- El alcantarillado para pluviales deberá tener, como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quincenal y duración igual al tiempo de concentración asociado a la red.

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos debiendo ser autorizado por el Organismo de Cuenca el dispositivo previsto para tal fin.

- Todos los vertidos a cauces tendrán como mínimo un pretratamiento (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables, completado, en los caso que sea posible, con un tratamiento superior (filtro verde, tratamiento biológico, etc.).

Artículo 255.- (OD) Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y en su desarrollo posterior, en el Decreto 2.414/1.961 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 1.976.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas de industrias, instalaciones colectivas de calefacción, cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Artículo 256.- (OD) Contaminación acústica y vibratoria

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

1.- Condiciones generales

Las actividades autorizables no generarán molestias por ruidos o vibraciones que superen los niveles máximos permitidos; y cumplirán las condiciones de aislamiento e instalación

2.- Condiciones acústicas

En cuanto a la protección contra ruidos y vibraciones, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Ruidos y Vibraciones, donde se distinguen los usos residenciales, educativos, sanitarios e industriales y zonas sensibles. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal vigente.

Se contará con el instrumento denominado mapa de ruidos. NBE CA/88. "Condiciones acústicas en los edificios". Actual denominación de la NBE-CA-82, aprobada por RD.1909/1981, de 24 de julio, modificada por RD.2115/1982, de 12 de agosto, y por Orden de 29-9-1988.

Artículo 257.- (OD)Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DBSI) del Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE y por las normas de prevención de incendios que sean de aplicación a cada tipo de actividad.

Artículo 258.- (OD)Clima artificial.

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, buscando la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa de diseño y funcionamiento que les sea de aplicación, evitando, siempre que sea posible, la salida de aire enrarecido a la vía pública, y cumpliendo, en último extremo, las especificaciones que al respecto estipulen las disposiciones vigentes relativas a la regulación del medio ambiente.

La instalación de equipos de climatización en las fachadas principales de la edificación se encuentran prohibidas, pudiendo exclusivamente instalarse dichos equipos retranqueados de las fachadas principales en compartimentos ubicados en el interior del local o establecimiento mediante el montaje de elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de fachada, tales como celosía, rejillas, etc., pudiendo instalarse dichos equipos vistos, exclusivamente en el caso de fachadas interiores de patios de luces y contacto siempre con permiso de la comunidad de propietarios.

Las descargas de aire por fachadas principales mediante el montaje de rejillas así como la instalación de compresores vistos en patios interiores, distará como mínimo más de 1,50 metros de cualquier hueco de otro. Asimismo, la altura respecto de las aceras de las vías públicas será como mínimo de 2,60 metros.

Junto a la solicitud de instalación, deberá acompañarse igualmente un plano o croquis de sección o alzado de local, acotando en los mismos las distancias existentes entre

huecos de ventilación natural, rejillas de descarga de aire viciado y aire acondicionado, etc., respecto a huecos, balcones y ventanas de viviendas colindantes.

Artículo 259.- (OD) Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable y al ahorro energético.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

1.- Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable.

a) Zonas verdes:

En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Jornada Rgcón Decreto 06-04-2010

b) Edificios de viviendas colectivas e individuales:

Se asegurará que los nuevos edificios cuenten con:
Contadores individuales de agua para viviendas y locales.

Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua entre los que se encontrarán:
- Economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual de forma que para una presión de 2,5 kg/cm2 el caudal máximo sea de 8 1/mm.
- Mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros (caudal máximo de 61) y mecanismos que permitan la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

- Economizadores de chorro o similares y mecanismos reductores de caudal para las duchas de forma que para una presión de 2,5 kg/cm2 el caudal máximo sea de 10 1/mm.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temorizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.

c) Medidas tendentes al ahorro energético.

Deberá tenerse en cuenta el Plan de fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1.999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, fomenten la utilización de la energía solar para uso térmicos en las nuevas edificaciones y que durante la vigencia futura

de este POM el Ayuntamiento instrumentará una Ordenanza específica sobre el uso de la energía solar, de acuerdo a la "Propuesta de Ordenanzas Municipales de captación de energía solar para usos térmicos", realizada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Se recomienda fomentar el desarrollo de superficies vegetales en las cubiertas de edificios.

Artículo 260.- (OD) Condicionantes para suelos industriales

En aquellos suelos de origen industrial o con almacenamiento de escombros y vertidos, se establece como condicionante previo a la licencia de edificación, la realización de un estudio de caracterización de suelos debido al cambio de uso, que recoja específicamente el diagnóstico de la calidad del agua subterránea en dicho emplazamiento.

CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA

Artículo 261.- (OD) Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el aspecto característico del antiguo núcleo amurallado, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

Artículo 262.- (OD) Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c) Protección de plantaciones y masas forestales.

d) Protección de caminos de acceso, vías pecuarias (veredas, cordeles ...).

e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuran la bondad del paisaje.

Artículo 263.- (OD) Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado.

Cuando el trazado original del casco haya sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la reposición de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes. Asimismo los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el POM para los nuevos sectores, ajustarán sus límites al relieve, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Se intentará conseguir urbanizaciones de bajo impacto: evitar el sellado masivo y la impermeabilización del suelo(estableciendo en los proyectos de urbanización valores mínimos no inferiores al 30% de suelos permeables; disminuir el índice de impermeabilidad pero no diseminándose sobre un territorio). Utilizar pavimentos permeables al agua en áreas de aparcamiento.

Se recomienda liberar al espacio público de su función predominante al servicio del tráfico privado. No es deseable dedicar al tráfico del automóvil un porcentaje de vía pública superior al 25%.Así como favorecer una estructura viaria organizada en manzanas alargadas en dirección Este-Oeste. Tipologías de vivienda con doble fachada, a calle y a patio de manzana o espacio libre.

Todas aquellas calles que modifiquen su trazado o se acometan obras en ellas deberán ser accesibles cumpliendo todas las condiciones establecidas en estas NNUU y en particular lo determinado en la ley 1/1994 y el código de accesibilidad de Castilla la Mancha.

Artículo 264.- (OD) Protección de visualizaciones.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

1) Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

2) Visualizaciones del casco desde el entorno.

3) Visualizaciones interiores del casco.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Los primeros están vinculados a la protección del paisaje; el tercero se refiere tanto a visualización sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio casco.
Han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama.

- Protección específica del objeto de la visualización.
- Se recomienda controlar y adecuar la iluminación pública urbana para minimizar el impacto sobre la fauna.

Artículo 265.- (OD) Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.), deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ateniéndose a lo que a continuación se dicta sobre el cerramiento de solares.
El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Artículo 266.- (OD) Arbolado y vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total. Con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas se alternarán diferentes especies de árboles, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se cuidará especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne en orientación Norte y las de hoja caduca en orientaciones Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitirla en invierno. Es aconsejable asimismo, la plantación en torno a las fachadas al Sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los paramentos verticales de la edificación.

No obstante se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o especies vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la plantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en este sentido.

Se recomienda establecer arbolado urbano obligatorio en medianas de calles de 30 m de anchura o mayores. Será obligatoria la plantación de arbolado en aceras de más de 2.50m, cuando la anchura de la calle sea superior a 13,50m, siendo obligatorio a

Aprobación definitiva Modif. Puntual nº 3
Ordenación Detallada del P.O.M. de Illescas
Textos modificados vigentes
Pleno 28/02/14
El Secretario
Fdo: D. Francisco Campos Colina

ambos lados si la calle es mayor de 20m. Se utilizarán preferiblemente especies de hoja caduca excepto en zonas verdes o con portes pequeños.

El ancho mínimo de calle para poder plantar arbolado será de 13,50m. Será obligatorio la plantación de arbolado en calles peatonales de nueva creación. La distancia mínima a fachada será de 6m.

Se recomienda, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Artículo 267.- (OD) Cerramientos de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de acuerdo con las condiciones recogidas en el artículo 94 de las presentes normas, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, y será obligatorio el vallado de los solares en un plazo máximo de un año, desde que obtuvieran tal condición.
Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el vallado en el plazo de dos (2) meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de la concesión de la licencia de derribo.

Artículo 268.- (OD) Supresión de barreras físicas.

Se suprimirán las barreras físicas para permitir el paso de personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Se tenderá la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

Deberá cumplirse la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no discriminación y Accesibilidad universal de las personas con discapacidad, así como el Real Decreto 1865/2004, de 6 de septiembre, por que se regula el Consejo Nacional de la Discapacidad y demás disposiciones vigentes. También son de obligado cumplimiento la ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y el Decreto 158/1997, Código de Accesibilidad.

Artículo 269.- (OD) Mobiliario urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos

etc., u ornato; estatuas, fuentes, parterres, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados y cumpliendo las condiciones del Código de Accesibilidad.

Artículo 270.- (OD) Anuncios.

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volumen" y las particulares "Estéticas y Compositivas".

Se prohíbe expresamente:

a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre paredes medianeras o linderas de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permite también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados, no en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público como farmacias.

3. En los edificios en ruinas no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia de instalación, sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Toma de Razón Decreto 06-04-2010

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

7. Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 23 JUN 2010

8. En suelo urbano y urbanizable sólo se permitirán carteles de 3 x 2 m, con Volante de Dirección de obra, con un plazo máximo de un año renovable y colocado en suelo privado. En suelo no urbanizable se exige, para su instalación, la aprobación previa por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 271.- (OD) Señalización de tráfico.

Las señales de tráfico, los semáforos, los postes de alumbrado público o cualquier elemento de señalización se situará al lado del bordillo cuando la acera tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si es inferior, podrán ir irán adosadas a la pared siempre que se justifique adecuadamente, con los discos señalizados a una altura superior a 2,10 m. del nivel más bajo de la acera. Esta justificación sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral, o de conservación de composición de fachadas. En parques y jardines irán en las zonas ajardinadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndolo a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 272.- (OD) Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

En relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.

No se autorizará este tipo de instalaciones en espacios protegidos o con un excesivo impacto visual.

Con respecto a la evacuación de humos, será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Artículo 273.- (OD) Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier Ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 274.- (OD)Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Sección I.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 275.- (OE) Definiciones

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Illescas al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la identidad histórica del pueblo de Illescas, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental, el Patrimonio Arqueológico, y el Patrimonio Social y Económico.

2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos aisladamente considerados o en conjuntos identificables conformado por:

   a) Edificios y conjuntos de interés local, autonómico o estatal, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales de especial valor relativo.

   b) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesaria.

   c) Elementos aislados o en conjunto de carácter menor, tales como jardines, arboledas, árboles, rejas, escudos, puertas, etc., que por sí mismos o por su

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligenciado Formada Razón Decreto 08-04-2010.

ubicación relativa en la ciudad, en un edificio, o por su función estética deben conservarse formando parte de la totalidad urbana.

3. Se entiende por Patrimonio Arqueológico el conjunto de bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo del territorio municipal. Forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de Illescas y sus orígenes y antecedentes.

4. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social o histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, al menos por motivos simplemente urbanísticos.

Artículo 276.- (OD) Principios generales de conservación del Patrimonio Cultural

1 Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición o rectificación del mismo.

2. Como principio general de conservación del Patrimonio Arqueológico se establece la obligación de que las obras que supongan remociones de suelo en las zonas arqueológicas cuenten con un control arqueológico previo.

3. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico los usos y actividades urbanas residenciales o comerciales, actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, mercadillos ambulantes, calles peatonales y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar el pueblo, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades.

4. Los edificios a conservar no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportarán la obligación de su reconstrucción.

Visto y conforme por la Comisión de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN 2010

Artículo 277.- (OD) Patrimonio a conservar, grados ó categorías de protección

Se entiende por patrimonio a conservar aquellos edificios y conjuntos sometidos a una protección individualizada por sus valores objetivos y singulares que estén incluidos en el catálogo que, como documento complementario, figura en este Plan de Ordenación Municipal.

En el Catálogo de bienes protegidos se especifica la situación del inmueble, su tipo y su categoría; ésta determina la forma de actuación, con excepción de los inmuebles relacionados con la categoría BIC (Bienes de Interés Cultural), cuya regulación y protección se contiene en la legislación sectorial así como en su declaración de BIC (Ley 16/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/1990 de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de la Castilla- La Mancha (DOCM., 13/06/1990; BOE 14/09/1990).

Sección II.- CONDICIONES EN FUNCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN

Artículo 278.- (OD) Condiciones generales en función del grado de protección

Se establecen en función del grado de protección otorgado en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos una serie de condiciones para actuar en cada uno de los edificios catalogados.

NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

a) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

   1º La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

   2º La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

   3º Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

b) La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por sí sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

NIVEL 2 DE PROTECCIÓN PARCIAL.

P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo
OPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1º Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

2º La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

NIVEL 3 DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1º La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2º La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

3º Se hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurran las circunstancias restantes de edificabilidad remanentes y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental, las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Selección de Patrimonio de la Consejería de Cultura de Castilla La Mancha, previo a la concesión de licencia.

Se autorizan asimismo y se someterán por tanto al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos, o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior, visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten en su composición, colores o texturas

Artículo 279.- (OD) Obras permitidas sobre bienes catalogados

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los siete diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el artículo anterior.

A. OBRAS DE MANTENIMIENTO.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.
Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

B. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior, que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, realces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

C. OBRAS DE RECUPERACIÓN

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales. Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón-Decreto 06-04-2010

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.

- Consolidación, asegurando, reforzando, o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

- (OD) Hallazgos de interés. Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.
- La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá además de la documentación requerid par a las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

  a) Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

  b) Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

  c) Levantamiento cartográfico completo.

  d) Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

  e) Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.

  f) Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

D. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine mejorando sus condiciones de habitabilidad y mantenimiento en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios.

E. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.

Son las que al objeto adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.

  Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.

- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en el elemento catalogado y sobre su entorno.

- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

F. OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son las que se realizan para aumentar el volumen construid de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plana, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPQTU 31-07-09
Diligenciada Razón Decreto 06-04-2010

- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio o lejano del elemento catalogados y los efecto de la ampliación sobre dichos entornos.

- Descripción de las actuales, de los efectos de la ampliación sobre os usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

Artículo 280.- (OD) Cuadro orientativo de tipos y grados de protección y obras permitidas.

TIPOS DE PROTECION	GRADOS DE PROTECCION	MANTENIMIENTO	CONSOLIDACION	RECUPERACION	ACONDICIONAMIENTO	REESTRUCTURACION	AMPLIACION
ELEMENTOS	INTEGRAL	A	A	A	X-B	X	X
	PARCIAL	A	A	A	A	X-B	X
	AMBIENTAL	A	A	A	A	X-B	C
PARCELAS	GLOBAL	A	A	A	X-B	X	X
	PARCIAL	A	A	A	C	C	C

A Permitidas
X Prohibidas
B Siempre que se justifique el cumplimiento de las concisiones de protección.
C Permitidas parcialmente cuando sólo afectan a las partes no vinculadas por el grado de protección correspondiente.

Artículo 281.- (OD) Elementos a conservar

1. Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad sea de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar al realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización del Organo Autonómico competente, quedando encomendado el cuidado de estas piezas y monumentos al Ayuntamiento, quién será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Administración Autonómica, cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia; sin perjuicio de que en los casos de urgencia y precaución que estime conveniente, se adopten medidas de seguridad.

2. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos previstos en caso de concesión de licencia, si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriere, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación

de la finca por causa de utilidad pública, conforme a la legislación sobre el Patrimonio Histórico vigente.

3. Según el artículo 44 de la Ley de 25 de Junio de 1.985 del Patrimonio Histórico Español son bienes de dominio público, los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar.

Sección III.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 282.- (OD) De los edificios de interés local

1. La conservación, protección y custodia de los edificios de interés local se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores.

2. Cuando un edificio protegido, o parte de él, haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones previstas en estas Normas, el comprador y vendedor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a volver a montarlo bajo la dirección de los técnicos de la Comunidad Autónoma y del Ayuntamiento. Iguales obligaciones o sanciones comportará la destrucción de árboles o otros elementos del artículo anterior.

3. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos protegidos, quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso. Cuando fuese preciso proceder a la demolición o despiece de las partes o elementos en estado de ruina, las intervenciones se conducirán por técnicos especialistas nombrados por el Ayuntamiento.

4. Los inmuebles protegidos están exceptuados del régimen de edificación forzosa, no siendo declarables en estado ruinoso.

Artículo 283.- (OD) Obligaciones y ayudas económicas para la conservación

1. Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación de un edificio protegido y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio a rehabilitar, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública.

2. Las condiciones de las ayudas económicas que podrán adecuarse a las obras de conservación o restauración a que se refiere el número anterior, se concertarán con los interesados, bien mediante líneas especiales de crédito, con garantía hipotecaria, bien mediante subsidio de los intereses derivados de los préstamos, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a

las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas adecuadas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesada y el grado de utilidad social de las obras.

Artículo 284.- (OD) Criterios de conservación y protección

1. Las construcciones protegidas en sus tres categorías o grados, deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial de parcela en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamientos o elementos auxiliares que, en su caso, pudieran erigirse según su uso y destino.

2. Se prohíbe toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas, o elementos superpuestos, superfluos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse ó retirar en un plazo de un año desde la aprobación de este Plan. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles y las compañías concesionarias de líneas de teléfono ó de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos elementos.

3. Los edificios protegidos en cualquiera de sus grados, deberán consolidarse, repararse y conservarse en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad e higiene como deber de conservación que les corresponde y realizar las obras de adaptación requeridas, aunque no fuesen definitivas para evitar su degradación o ruina.

4. Los árboles existentes en los predios y vías públicas, serán cuidados y conservados con las labores culturales propias de su especie y no podrán ser talados sin la preceptiva licencia.

5. Las obras de consolidación, restauración, modernización o rehabilitación en edificios protegidos, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 285.- (OD) Legitimación de la expropiación

1. En el caso de que los propietarios de inmuebles, protegidos o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por aplicación del presente Plan, o de las Normas o proyectos de carácter histórico o artístico, podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada.

2. Los edificios protegidos en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública.

Comisión Del Territorio
Fecha
24 JUN. 2010
AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (TOLEDO)
P.O.M. ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo OPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 24 ...

Artículo 286.- (OD) Hallazgos de interés

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1° Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de veinticuatro (24) horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2° En el caso que procediera la suspensión de la licencia, para la reanudación de las obras será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3° Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o autonómico correspondiente.

4° Será objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

Sección IV.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 287.- (OD) Ruina de Monumentos

1. La declaración del estado ruinoso de los Monumentos y de los edificios o construcciones situadas en su entorno procederá en los supuestos previstos en el TLOTAU. Para su aplicación, se observarán los siguientes criterios:

a) El valor actual del edificio se determinará por su coste de reposición. A estos efectos, no se aplicará coeficiente de depreciación alguno, ni por edad ni por uso.

b) No se tendrán en cuenta las condiciones referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones ni, en general, la carencia de instalaciones exigidas para la habitabilidad del inmueble por la legislación específica.

c) En ningún caso se entenderá que el inmueble está en situación de fuera de ordenación.

d) El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS (Toledo) P.O.M. ILLESCAS Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09 Toma Razón Decreto 06-04-2010

AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)
POM ILLESCAS
Doc. Subs. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Diligencia Razón Decreto 06-04-2010

Artículo 288.- (OD) Procedimiento para la declaración de ruina

El procedimiento para la declaración de ruina será el establecido en el artículo 81, de estas Normas Urbanísticas con las especialidades siguientes:

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 JUN. 2010

a) La iniciación del expediente se notificará a la Consejería de Educación y Cultura o, en su caso, al órgano estatal competente en materia de Patrimonio Histórico para que comparezca en el mismo en concepto de interesado (artículo 24.1 LPHE)

b) Las medidas que, en caso de urgencia o peligro, adopte el Alcalde en virtud de lo previsto en los artículos 24.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, el TLOTAU y del artículo 80 de las Normas Urbanísticas del POM, no darán lugar a actos de demolición, salvo por razón de fuerza mayor. En tal caso, los actos de demolición serán los estrictamente necesarios para garantizar la conservación del inmueble y deberán ser previamente autorizados por la Administración del Patrimonio Histórico. La autorización podrá someterse a la condición de que se repongan posteriormente los elementos retirados y podrá comunicarse por fax o por procedimientos informáticos o telemáticos que garanticen su recepción, sin perjuicio de la notificación posterior del original.

c) La resolución que declare la ruina no incluirá en ningún caso la orden de demolición, total o parcial, del inmueble.

Artículo 289.- (OD) Efectos de la declaración de ruina

La resolución que declare el estado ruinoso de un Monumento podrá imponer la obligación de rehabilitarlo, para cuya efectividad podrá utilizarse alguno de los siguientes procedimientos:

a) Convenio con el propietario o titular del inmueble, en el que se reflejarán los compromisos que asume aquél así como las Entidades Públicas o privadas que lo suscriban y los plazos para llevar a cabo la rehabilitación.

b) Inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, procediéndose a continuación con arreglo a lo establecido en el TRLOTAU.

c) Expropiación del inmueble por el Ayuntamiento o la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 290.- (OD) Ruina en los inmuebles catalogados

1. La declaración del estado ruinoso de los inmuebles incluidos en el Catálogo del POM se regirá por lo establecido para los monumentos en el presente apartado.

2. Cuando la citada declaración sea firme en vía administrativa, el Ayuntamiento adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 24 JUN. 2010

a) Ordenar la rehabilitación del inmueble, en cuyo caso podrá utilizarse cualquiera de los procedimientos a que se refiere el artículo anterior.

b) Ordenar la demolición total, a costa del propietario o titular, en el plazo que se señale, procediéndose por ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento.

c) Ordenar la demolición de las partes del inmueble o cuerpos de edificación que posean independencia constructiva o autonomía estructural, a costa del propietario o titular, en el plazo que se señale y con posibilidad, asimismo, de ejecución subsidiaria.

3. La demolición, aunque sea parcial, se acordará con carácter excepcional y deberá justificarse en razones de protección del medio ambiente o de mejora de la conservación general del carácter del Casco Histórico (artículo 21.3 LPHE).

4. La licencia de demolición se condicionará a la obligación de sustituir los elementos demolidos, en la forma y plazo que señale el Ayuntamiento.

5. Para que pueda procederse a la demolición deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Que la declaración de ruina sea firme en vía administrativa.
b) Que se haya obtenido la autorización de la Administración del Patrimonio Histórico (artículo 24.2 LPHE).

c) Que se haya otorgado la correspondiente licencia municipal de demolición.

6. Si la Administración del Patrimonio Histórico no otorgare la autorización a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento dictará nueva resolución ordenando la rehabilitación del inmueble.

7. El otorgamiento de la autorización por la Administración del Patrimonio Histórico no implica, por sí solo, el derecho a la obtención de la licencia de demolición, pudiendo el Ayuntamiento optar por la rehabilitación del inmueble.

P.O.M. ILLESCAS
Por Sabe. Conforme acuerdo CPOTU 31-07-09
Tomada Razón Decreto 06-04-2010
AYUNTAMIENTO ILLESCAS (Toledo)