

ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



NUMERO 228

FASCICULO I

5 DE OCTUBRE DE 2009

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2.º del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso competa.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

SUSCRIPCIONES «BOLETIN OFICIAL» DE LA PROVINCIA

Anual, 136,00 euros.

Números sueltos del mes corriente, 0,78 euros.

Números sueltos de meses anteriores, 1,56 euros.

(GASTOS DE ENVIO INCLUIDOS)

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter urgente será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.-Diputación Provincial.

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos).

PAGOS POR ADELANTADO

Autonómica:

–Ley 4 de 2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. número 60, de 20 de marzo).

Estatal:

–Ley 45 de 2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible rural (B.O.E. número 299, de 14 de diciembre).

–Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

–Real Decreto 1131 de 1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.

–Ley 6 de 2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Autonómica:

–Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) de Castilla-La Mancha

Estatal:

–Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones en el Estado Español.

–Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales –PORN– y planes rectores de uso y gestión –PRUG–). Propuestas de Lugares de Interés Comunitarios (LIC) y Zonas de Especial

–Protección para las aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse incluidos por algún tipo de actividad de las desarrolladas en el municipio.

–Directiva 79/409/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres, ampliadas por la Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el anexo 2 de la directiva 79, Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la directiva 79.

–Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (DOCE número L206, de 22 de julio).

–Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.

Autonómica:

–Ley de Conservación de Suelos y Cubiertas Vegetales (Decreto 73 de 1990, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de ejecución de la Ley 2 de 1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales naturales de Castilla-La Mancha).

–Decreto 33 de 1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.

AYUNTAMIENTOS

EL CASAR DE ESCALONA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (Decreto 1 de 2004, de 28 de diciembre), en conexión con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), se publica a continuación el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de El Casar de Escalona, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Toledo en su reunión del día 29 de enero de 2009.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE EL CASAR DE ESCALONA

1. GENERALIDADES

1.0. Antecedentes.

El documento de Plan de Ordenación Municipal de El Casar de Escalona se redacta al amparo de la normativa específica de Castilla-La Mancha y muy especialmente del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) de Castilla-La Mancha; del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (LOTAU), y del Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (LOTAU), así como a la Orden de 31 de marzo de 2003, Instrucciones Técnicas de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que han de cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Es también de aplicación las siguientes legislaciones: El Real Decreto Legislativo de 1 de 1992, de 26 de junio, en los preceptos vigentes tras la ST del TC de 20 de marzo de 1997; de la Ley 7 de 1997, en todo aquello que no se oponga a la legislación autonómica; y el Real Decreto 1346 de 1976, de 9 de abril (Ley del Suelo) y los Reglamentos que la desarrollan.

El POM ha adaptado su contenido a toda la legislación ambiental que se recoge a continuación.

Comunitaria:

–Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (DOCE número L197, de 21 de julio de 2001).

–Ley 2 de 1998, de 31 de mayo, sobre conservación de Suelos y Protección de Cubiertas Vegetales de Castilla-La Mancha.

–Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

Estatal:

–Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

–Ley 41 de 1997, de 5 de noviembre, sobre la reforma de la Ley 4 de 1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

–Real Decreto 439 de 1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

–Real Decreto 1997 de 1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Autonómica:

–Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

Estatal:

–Montes de Utilidad Pública (Ley de 8 de junio de 1957, de Montes).

–Ley 23 de 1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

–Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

–Real Decreto 111 de 1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

–Real Decreto 496 de 1987, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 23 de 1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio Nacional.

–Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Autonómica:

–Decreto 79 de 1986, de 11 de julio, sobre servicios y funciones en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (D.O.C.M. de 29 de julio).

Estatal:

–Decreto 2414 de 1961, de 30 de noviembre, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (B.O.E. de 7 de diciembre). Corrección de erratas (B.O.E. de 7 de marzo de 1962). Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, sobre industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (B.O.E. de 2 de abril).

–Ley 38 de 1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. de 26 de diciembre de 1972). Decreto 833 de 1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38 de 1972 (B.O.E. de 22 de abril de 1975). Real Decreto 547 de 1979, por el que se modifica el Decreto 833 de 1975 (B.O.E. de 23 de marzo de 1979).

–Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera (B.O.E. de 3 de diciembre).

Estatal:

–Ley 29 de 1985, de 2 agosto, de Aguas. Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de Aguas. Real Decreto 927 de 1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315 de 1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Real Decreto 849 de 1986 (B.O.E. de 1 de diciembre).

–Ley 46 de 1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29 de 1985, de 2 de agosto, de Aguas (B.O.E. número 298, de 14 de diciembre de 1999).

–Orden de 11 de mayo de 1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable (B.O.E. de 24 de mayo de 1988).

–Real Decreto 734 de 1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño (B.O.E. de 13 de julio). Corrección de errores (B.O.E. de 15 de julio).

–Real Decreto 1138 de 1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público (B.O.E. de 20 de septiembre).

–Real Decreto Ley 11 de 1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (B.O.E. número 312, de 30 de diciembre).

–Real Decreto 995 de 2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril (B.O.E. número 147, de 20 de junio de 2000).

–Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas hidrográficas intercomunitarias.

–Real Decreto 3589 de 1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimientos de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos (B.O.E. número 118, de 17 de mayo de 1984).

–Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertido de aguas residuales.

–Real Decreto 484 de 1995, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

–Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

–Plan de Vertidos.

–Planes hidrológicos de cuenca.

Autonómica:

–Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. número 37, de 5 de junio).

–Decreto 158 de 2001, de 5 de junio, por el que se aprueba el Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. número 81, de 19 de julio de 2001).

Estatal:

–Real Decreto 833 de 1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20 de 1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (B.O.E. número 182, de 30 de julio).

–Resolución de 28 de abril de 1995 (Secretaría del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 17 de febrero de 1995, que aprueba el Plan Nacional de Residuos Peligrosos (1995; 2000) (B.O.E. número 114, de 13 de mayo).

–Real Decreto 952 de 1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20 de 1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833 de 1986, de 20 de julio (B.O.E. número 160, de 5 de julio de 1997).

–Ley 10 de 1998, de 21 de abril, de Residuos (B.O.E. número 96, de 22 de abril).

–Resolución de 13 de enero de 2000 (Secretaría General de Medio Ambiente), por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 7 de enero de 2000, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos Urbanos (B.O.E. número 28, de 2 de febrero).

Autonómica:

–Decreto 34 de 2000, de 29 de febrero, para la regulación del uso recreativo, la acampada y la circulación de vehículos a motor en el medio natural.

–Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha (corrección de erratas de la Ley 2 de 1993, de 1 de octubre).

–Decreto 141 de 1996, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de aplicación de la Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha.

–Ley 1 de 1992, de 7 de mayo, de Regulación de la Pesca Fluvial en Castilla-La Mancha.

–Decreto 91 de 1994, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla los títulos I, II, IV, V, VI y parcialmente el título VII de la Ley 1 de 1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial.

Autonómica:

–Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Estatal:

–Decreto 3151 de 1968, de 28 de noviembre, Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión (B.O.E. de 27 de diciembre).

–Real Decreto 1812 de 1994, de 2 de septiembre, Reglamento General de Carreteras.

–Ley 25 de 1998, de 29 de julio, de Carreteras.

–Otros planes o figuras de ordenación del territorio, como pueden ser los Planes de Desarrollo Rural o los Planes Forestales

1.1. OBJETO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

El Plan de Ordenación Municipal tiene por objeto lo señalado en el Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU como abreviatura).

Las determinaciones que ha de contener este Plan de Ordenación Municipal tienen las finalidades establecidas en la citada Ley y más explícitamente en su artículo 24 (y también del Reglamento de Planeamiento):

1. El Plan de Ordenación Municipal comprende el término municipal completo de El Casar de Escalona, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones de TRLOTAU:

a) Establecimiento 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, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

–Este apartado es resultante de todos los siguientes y se expresa en ellos. El techo de población permanente del desarrollo del POM es de 6.957 habitantes, con una previsión de 26.736 habitantes, con la población estacional y una ratio de 2,5 habitantes/vivienda, que está muy por encima de los cálculos efectuados en base al INE y a los datos censales del Ayuntamiento.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

–Se ha procedido a la división del suelo municipal en las tres clases previstas por el TRLOTAU así como a dividir cada una en las categorías correspondientes: en el caso del Suelo rústico se contemplan dos (SRR y SRNUP). En el caso del suelo urbano (SUC y SUNC) al que se aplican todos los supuestos del artículo 45 del TRLOTAU). Se ha procedido también a una segunda división de cada clase de suelo en zonas de ordenación urbanística (trece en suelo urbano, cuatro en suelo urbanizable y se ha creado una regulación específica para cada tipo de suelo protegido).

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

–Se han utilizado todas las configuraciones previstas por este apartado, delimitando sectores (S) en (SUB), ámbitos de reforma

interior (ARt) en (SUNC según artículo 45, 3, A, a) (TRLOTAU) pendiente de reforma o consolidación y unidades de actuación (UA) en (SUNC según artículo 45, 3, B) TRLOTAU).

d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

–Se ha incluido un criterio de delimitación de áreas de reparto y cálculo de AT, y se han configurado diecisiete áreas de reparto (AR) designadas por su vinculación al suelo urbano del núcleo o de las urbanizaciones y al suelo urbanizable, y se han calculado sus correspondientes AT. Todas las determinaciones de este apartado se expresan en las fichas urbanísticas de cada sector (S), unidad de actuación (UA) y en las ordenanzas de cada zona (ZOU).

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes. Esta proporción se podrá modular, en función del número de habitantes de cada municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

–Se señalan todos los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección tal como se grafía en toda la documentación gráfica.

–Respecto a la previsión de sistema general de espacios libres no se ha tenido en cuenta la modulación que establece el Reglamento de Planeamiento de 500 metros cuadrados por cada 200 habitantes aunque la población permanente se estime en 6.957 habitantes, para cubrir parte de los déficits de estos sistemas en los suelos ya ejecutados. Estas áreas se han concretado superficialmente para el suelo urbano consolidado y no consolidado del núcleo y aparecen grafiadas con dosificación individualizada pero agrupadas todas ellas en dos áreas más adecuadas para los intereses públicos. Se ha hecho lo mismo para los suelos urbanizables y suelos urbanos no consolidados de las urbanizaciones de forma individualizada y también agrupada para crear parques urbanos tal como se refleja en el plano de ordenación correspondiente. Su localización se sitúa junto a las franjas de zonas verdes en torno a los arroyos que afectan a casi todas las áreas clasificadas. Se recoge en las fichas urbanísticas. Hay una cuantificación exacta, incluso en el caso del suelo urbanizable: Se ha procedido a la segregación individualizada agrupando los SG-ZV de los Sectores de la misma ZOU y se localiza en los márgenes del arroyo Salmoroso.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

–Se ha fijado un objetivo básico para las urbanizaciones exteriores que garantizará la calidad de los tres tipos de suelo clasificados: El completamiento de las infraestructuras territoriales a través de los Planes Especiales correspondientes y muy especialmente en lo referente a la red general de saneamiento con la canalización de los colectores generales a lo largo de los arroyos.

–Este objetivo que asegura medioambientalmente un desarrollo sostenible se liga a otro de protección de ambos cauces con la liberación de las superficies de zonas verdes en todas las áreas clasificadas en torno a ellos.

2. Asimismo, el Plan de Ordenación Municipal establece:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de

ordenación urbanística localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionándose las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades. Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.

–Todo el suelo urbano consolidado y no consolidado así como el urbanizable del entorno del núcleo se ha ordenado detalladamente al diseñar toda la trama urbana y realizar una localización concreta de las superficies dotacionales tanto de zonas verdes como de equipamientos como de espacios libres para sistemas generales (en superficies discontinuas en el caso de SU). Estas reservas se ajustan al artículo 31, 1 y 2 de TRLQTAU y RP. Respecto a las redes de infraestructuras, son las mismas existentes en el suelo ejecutado con alguna modificación de trazado en los colectores generales y completadas y ampliadas en las áreas pendientes de ejecución tal como aparecen en los planos de ordenación correspondientes.

–La trama viaria completa y las redes de infraestructuras correspondientes al suelo urbano no consolidado de las urbanizaciones exteriores se difieren (de acuerdo con el artículo 20,p.6 del RP) a los PERI de completamiento de ordenación y de infraestructuras previstos en sus fichas. Sin embargo se ha procedido al grafiado y determinación de todas las reservas dotacionales de las (UA) de Cerro Alberche, para marcar una dirección en la recuperación pública de las reservas dotacionales de equipamiento.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

–Las ordenanzas de las ZOU son muy pormenorizadas tanto en suelos urbanos como urbanizables. Sin embargo pertenecen a la OE los parámetros del artículo 24.1 TRLQTAU y a la OD todos los demás que podrían ser modificados mediante los instrumentos de desarrollo. Así como todos los estándares de directa aplicación de TRLQTAU o del RP.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y, como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

–Aunque el artículo 41 (RP) matiza en el p.2, b) «la (OD) correspondiente al (SUB) contiguo al (SU) que el (PQM) estime preciso», dada la indicación preceptiva del Servicio de Urbanismo en su informe de Abril de 2006, se ha considerado conveniente ordenar detalladamente todo el suelo urbanizable contiguo al (SU) del núcleo.

d) 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 solo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

–El régimen se establece en estas Normas Urbanísticas y la identificación de esas construcciones en ambas situaciones se hace en los planos de ordenación. El diseño ajustado de la Cañada de Salmoroso ha afectado a parcelas y edificaciones que invaden su trazado. La ordenación en general ha permitido respetar tanto la estructura viaria del núcleo como la intensidad de ocupación y

edificación, por lo que se reducen las construcciones fuera de ordenación.

1.2. Ambito de aplicación.

Será de aplicación en todo el territorio que comprende el término municipal de El Casar de Escalona, dentro de la provincia de Toledo, con carácter de obligado cumplimiento.

1.3. Vigencia.

Este Plan de Ordenación Municipal entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y los efectos de su aprobación se regulan en el p.1 del artículo 42 (TRLQTAU).

De acuerdo con el p.3 del artículo 42 (TRLQTAU) el (POM) tendrá vigencia indefinida.

El artículo 39 (TRLQTAU) regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes y en particular por el (POM).

Asimismo los artículo 40 y 41 (TRLQTAU) regulan lo referente a la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico que podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

Se entiende por revisión de acuerdo con el p.1 artículo 40 (TRLQTAU), la reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural del POM, que da lugar y requiere la revisión de dicho instrumento. Se revisará a los doce años de vigencia o antes si se ha desarrollado el 50 por 100 de sus previsiones.

Implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan.

Cuando las circunstancias lo exigieren, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión del Plan de Ordenación Municipal, previa audiencia de las Entidades Locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.

1.4. Documentos básicos para su aplicación.

Según (TRLQTAU) en su artículo 30, los documentos del Plan de Ordenación Municipal de ámbito municipal de El Casar de Escalona son los siguientes:

a) Memoria informativa y Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones.

b) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial y de sus partes, incluidos los de información catastral.

c) Estudio para la Evaluación Ambiental Preliminar y Estudio de riesgo de máximas avenidas para los cauces que recorren suelos urbanos o urbanizables.

d) Normas urbanísticas.

e) Catálogo de bienes.

f) Planos de ordenación que expresan las determinaciones de TRLQTAU.

g) Fichas urbanísticas.

De dicha enumeración, tendrán carácter vinculante en el Plan de Ordenación Municipal los siguientes documentos: Las presentes Normas Urbanísticas, con el régimen que ellas mismas establecen en las diferentes partes del documento; los Planos de Ordenación; el Catálogo de bienes; las fichas urbanísticas. El resto de la documentación enumerada tendrá el valor de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

En cuanto a los contenidos y determinaciones del POM:

-Pertenecen a la ordenación estructural todas las determinaciones que desarrollan el p.1 del artículo 24 (TRLOTAU). Más en concreto:

-La clasificación y zonificación efectuada (en los parámetros pertenecientes explicitados por el artículo 24.1 TRLOTAU)

-La Sectorización y la delimitación de Ambitos de reforma Interior.

-Los Usos globales, intensidades (IEB) y densidad de VIV/ HA.

-Las Areas de Reparto delimitadas y los Aprovechamientos Tipo (AT)

-Los Sistemas Generales establecidos con los parámetros de aplicación de la legislación urbanística o sectorial y en las dimensiones que estas establecen o de los informes que las interpretan.

-Pertenecen a la ordenación detallada todas las determinaciones que desarrollan el p.2 del artículo 24 (TRLOTAU).

-El planeamiento de desarrollo podrá modificar justificadamente las determinaciones que desarrollan el p.2. del artículo 24 (TRLOTAU) mediante los instrumentos previstos por (TRLOTAU) y adecuados a cada caso. En principio se tenderá a preservar las determinaciones de ordenación detallada incluidas en el (POM).

1.5. Régimen Subsidiario.

En todo caso deberá de tenerse en cuenta las disposiciones de la Ley del Suelo, así como otras disposiciones legales que resulten de aplicación.

2. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, COMPLEMENTARIOS Y DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

2.0. Finalidad.

La finalidad de estas Normas Generales es fijar el contenido y las determinaciones mínimas de los distintos instrumentos que intervienen en el desarrollo y ejecución del planeamiento, de acuerdo con las disposiciones de la Ley (TRLOTAU).

2.1. Instrumentos de ordenación.

2.1.1. Desarrollo por Planes Especiales.

El artículo 29 (TRLOTAU) establece el contenido y objeto de los Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento o mejora de este Plan de Ordenación Municipal (POM), podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

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.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Además, es de aplicación la regulación desarrollada en los artículo 76 a 96 (RP)

Los artículo 35-39 (TRLOTAU) contienen determinaciones en cuanto a la elaboración y tramitación de los Planes Especiales en sus distintas variantes. Y en cuanto al régimen del suelo y de cesiones en los artículos 69 y 31 (TRLOTAU) que establece estándares mínimos de obligado cumplimiento.

2.1.2. Planes Parciales.

El artículo 26. (TRLOTAU) establece el contenido y objeto de los Planes Parciales.

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

2. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24.

b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

Además, es de aplicación la regulación desarrollada en los artículo 53 a 64 (RP).

Los artículo 38-39 (TRLOTAU) contienen determinaciones en cuanto a la elaboración y tramitación de los Planes Parciales en sus distintas variantes. Y en cuanto al régimen del suelo y de cesiones en los artículos 68 y 31 (TRLOTAU) que establece estándares mínimos de obligado cumplimiento.

2.1.3. Otros instrumentos.

2.1.3.1. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se regulan en los artículo 28 y 39 (TRLOTAU).

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. 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 aplicable.

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

Además, es de aplicación la regulación desarrollada en los artículo 72 a 75 (RP)

2.2. Instrumentos de gestión.

2.2.1. La parcelación urbanística.

Se regula en los artículos 89-9 1 (TRLOTAU).

1. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:

a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o

edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del número 1.2º y el número 1.3º del artículo 54 ó, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los artículo 90-91 (TRLAUT).

2.2.2. La reparcelación.

Se regula en los artículos 92 a 95 (TRLAUT) explicitando expresamente en estas normas el contenido del artículo 92:

1. Se entiende por reparcelación 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.

2. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

b) La regularización 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.

3. La sustitución a que se refiere la letra f) del número anterior se produce mediante adjudicación de solar o solares resultantes y, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquéllos afectos al pago de los costes de urbanización y gestión.

b) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducido el correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

c) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo de sistemas generales adscritos a la unidad de actuación.

4. La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación puede llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o de oficio por la Administración actuante.

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

De acuerdo con el apartado c) del p.5, el procedimiento de aprobación de la reparcelación, que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

Primera: Información pública por plazo mínimo de veinte días.

Segunda: Acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

Tercera: Los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública, deberán ser oídos por plazo de diez días, sin necesidad de nuevo trámite de información.

2.3. Instrumentos de ejecución del Planeamiento.

2.3.1. Disposiciones generales. Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución.

De acuerdo con el artículo 109 (TRLAUT), el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

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

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

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

El régimen de cesiones en la programación del PAU queda regulado por el artículo 68 (TRLAUT) para (SUB) y en el artículo 69 para (SU).

La ejecución material de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal y de los instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De urbanización.

b) De edificación.

c) Otras actuaciones urbanísticas.

d) De actividades e instalaciones.

2.3.2. Proyectos de urbanización.

a. Finalidad y regulación:

La finalidad de los Proyectos de urbanización es la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado en el Plan de Ordenación Municipal y Planes Especiales en el suelo clasificado como urbano, es decir, se trata de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización. El artículo 111 (TRLAUT) regula los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se traten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora. Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales: El Ayuntamiento elaborará unas normas de obligado cumplimiento para los proyectos y obras de urbanización. Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

b. Grado de Urbanización:

Los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de las calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

b.1. Pavimentación y encintado.—El trazado de la red viaria se ajustará a lo indicado en los planos.

Aquellas vías no incluidas en el apartado anterior deberán dimensionarse de acuerdo con la intensidad de tráfico que vayan a soportar. No obstante, aquellas vías que sean necesarias exclusivamente para dar acceso a las parcelas, tendrán las características mínimas siguientes, de acuerdo con lo establecido en la ordenanza de Red Viaria:

—Para zonas residenciales: Todas las vías tendrán un ancho mínimo de acera 1,50 metros —dimensión necesaria para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos— y un ancho mínimo de calzadas de 6 metros. Por tanto la anchura mínima entre alineaciones es de 9 metros, que permite el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Justificadamente se permitirán itinerarios accesibles mixtos para dar acceso a un máximo de diez viviendas con un mínimo de 6 metros. La longitud máxima del fondo de saco será de 125 metros. Justificadamente podría llegar a 200 metros. Diámetro mínimo de fondo de saco, 15 metros. No se considerará fuera de ordenación la red viaria del suelo ejecutado de Cerro Alberche.

—Para zonas industriales: Todas las vías que no den acceso a parcelas industriales tendrán un ancho mínimo total entre alineaciones de 11,25 porque no implican maniobras y giros. Las que den acceso a parcelas tendrán un ancho mínimo de 13,5 metros. Serán los planes de desarrollo de estas áreas los que incrementen esta medida por las necesidades funcionales tan variadas del uso industrial y fundamentalmente en los Sectores junto a la Autovía.

b.2. Abastecimiento de agua.—En las previsiones de los planos y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de tres sumandos:

1) Red de hidrantes cada 200 metros según establece la NBE CPI-96 tanto en suelo urbano como urbanizable.

2) Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 220 a 350 litros/habitante/día.

3) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

La dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros en el caso de las previsiones de población estacional de acuerdo con la legislación de aplicación (Plan hidrológico)

b.3. Evacuación de aguas residuales y pluviales.—Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado que podrá ser unitaria en las áreas residenciales por la reducida edificabilidad y densidad adoptada.

Sin embargo en las áreas industriales se exigirá una red separativa cuando sus aguas residuales exijan una pre-depuración, según su actividad y de acuerdo con el R.A.M.I.N.P, antes de verter a la red municipal de saneamiento. Se trata de todas aquellas actividades clasificadas por el Reglamento regulador hasta la Categoría 3 compatibles con el uso residencial, pero sólo será necesaria la instalación de la depuradora antes del vertido en la red municipal cuando así lo exija el R.A.M.I.N.P.

En desarrollo de densidad bruta igual o inferior a las doce viviendas por hectárea podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada, con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

Las redes se realizarán mediante canalización tubular de cemento centrifugado con sección mínima de 0,20 metros, y profundidad mínima de 1,20 metros en el punto más desfavorable.

La dotación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua. Para aguas pluviales se considera como mínimo 30 litros/segundo/habitante.

El trazado se realizará por la red viaria y los espacios públicos.

Se instalará cámara de descarga en las cabeceras de la red de 0,5 metros cúbicos de capacidad mínima.

Las pendientes mínimas de los ramales serán de 1 por 100 y máxima de 5 por 100.

b.4. Red de energía eléctrica.—La red de baja tensión cumplirá con el Reglamento Electrotécnico correspondiente y con las Instituciones MI BT que le complementan.

Disposiciones de aplicación.—El P.U. tendrá en cuenta las siguientes normas de aplicación:

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

—Norma técnica para instalaciones de media y baja tensión.

—Normas particulares de la empresa suministradora:

—Grados de electrificación recogidos en las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-BT-10 del Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

b.5. Alumbrado.—El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola siempre que sea posible, con 15 lux y 30 lux según la relevancia de las calles.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

2.3.3. Proyecto de Edificación.

Documentación: Los proyectos de obra de edificación contendrán las determinaciones necesarias para la definición completa de la obra que se propone, haciéndose especial mención al cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuese de aplicación. Estas determinaciones vendrán expuestas en la siguiente documentación mínima debiéndose presentar dos ejemplares:

a) Memoria.

b) Presupuesto estimativo.

c) Planos.

Además se incluirá un pliego de condiciones y Estudio de Seguridad y Salud (o Estudio Básico de Seguridad y Salud).

2.4. Garantías y protección de la ordenación territorial y urbanística.

2.4.1. Competencia y funciones de las garantías y protección de la ordenación territorial y urbanística.

De conformidad con el artículo 154 (TRLTAU):

1. Corresponde a la Junta de Comunidades y a los municipios, a través de los órganos con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los bienes jurídicos proclamados en los artículos 3 a 6, ambos inclusive.

2. El ejercicio de estas potestades es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

3. La Administración de la Junta de Comunidades auxiliará a los municipios en el ejercicio de sus potestades con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran.

2.4.2. El control de las actividades objeto de la ordenación territorial y urbanística.

De acuerdo con el artículo 156 (TRLTAU), el régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística será:

1. Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente por esta Ley, las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

a) Las licencias, su autorización y el deber de comunicación previa, o los informes sustitutivos de éstas.

b) La inspección urbanística.

2. En las respectivas esferas de competencia y a los efectos de lo dispuesto en el número anterior, la Administración de la

Junta de Comunidades y los municipios ostentarán respecto de cualesquiera actividades o actos de urbanización y edificación, además de las facultades legitimadas por actos consensuales o unilaterales, las siguientes potestades:

- a) De inspección, verificación y control así como ensayo de las actuaciones, obras o instalaciones sobre cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
- b) De imposición, en caso de incumplimiento, de los compromisos adquiridos en virtud del acto o convenio para la realización de operaciones o actividades urbanísticas.
- c) De interpretación, modificación, resolución o rescate en los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones públicas cuando sea aplicable.

2.4.2.1. Régimen de concesión de licencias.

Su regulación se contiene en los artículo 160-171 (TRLTAU).

Principios generales comunes:

De conformidad con el artículo 160, se establece la competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.

1. Los municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos y las actividades sometidos a licencia urbanística.

2. La competencia para otorgar licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Procedimiento general:

De acuerdo con el artículo 161, se establece el procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos números siguientes. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, la Comunidad Autónoma aprobará la ordenación de un procedimiento, que regirá en defecto de Ordenanza Municipal aplicable y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el número 2 del artículo 163 para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental.

Los efectos de la licencia urbanística:

De conformidad con el artículo 162, los efectos de la licencia urbanística son:

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra la ordenación territorial o urbanística.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo de aquéllas y

las obras no hayan aún concluido, el municipio y, en caso de inactividad de éste, al órgano autonómico competente:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Amplitud de la licencia urbanística:

De acuerdo con el artículo 163, se produce una integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.

1. La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales. Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.

2. En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de declaración de impacto ambiental quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable de dicha declaración y la inclusión, en su caso, en el proyecto de las medidas correctoras resultantes de las mismas. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.

3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias a que se refiere el párrafo segundo del número 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.

Condiciones de licencia para la contratación de prestación de servicios:

De acuerdo con el artículo 164 se establece las condiciones de la prestación de servicios por las compañías suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de actividad cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a ella.

b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.

c) En suelo rústico, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Singular Interés o el de calificación urbanística o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.

Actos sujetos a licencia urbanística:

De conformidad con el artículo 165 (TRLTAU) en su p.1 están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de repartelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente. Se formularán y tramitarán expedientes de construcciones en estado de ruina.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

Si en el curso de la ejecución de una obra, el propietario deseare variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de comparecencia en la Secretaría municipal, debiendo presentar en el plazo de quince días, el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento y aprobación.

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.

a. Toda solicitud de licencia para vertido de tierras sobre un solar, pasará a informe del Técnico Municipal, que deberá exigir del propietario la presentación de los planos y documentos que fijen, con toda precisión, la situación de aquél.

Si de estudio hecho por el mencionado técnico municipal se comprobase que todo o parte del terreno que vaya a destinarse a vertedero ha de ser en el futuro solar edificable, podrá informarse favorablemente la licencia de vertido, fijando la cota máxima que el mismo ha de ocupar y advirtiendo al interesado que si excediese de dicha cota, tendrá la obligación de retirar por su cuenta y riesgo, las tierras sobrantes y abonará, además, la sanción que se le imponga.

b. La concesión de todo vertedero llevará implícita la obligación del concesionario de delimitar los solares que han de ser utilizados por el vertido, con una valla que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, y en todo caso, colocarse en las líneas que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales.

c. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas pluviales que no depositen en los vertederos y que pudieran perjudicar a las fincas colindantes o a las vías públicas.

La carga y descarga de materiales de construcción se hará directamente del vehículo transportador a la obra.

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 tipos de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Según el p.2, están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

Según el p.3, cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de (TRLTAU), sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Procedimiento y contenido de las licencias urbanísticas de obras, edificación e instalación.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo previsto en (TRLTAU) en los artículos 166 a 168.

Fundamentalmente, y de acuerdo con el artículo 166 p.1, el procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

De acuerdo con el p.2, en los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.

En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

De acuerdo con el p.3, sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

Según el p.4, la resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las Ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirá este último.

Los proyectos y actividades en suelo rústico que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental se recogen en las siguientes Leyes: a) Ley 5 de 1999, de EIA de Castilla-La Mancha; b) Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de EIA; c) Real Decreto 1131 de 1988, Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de EIA; d) Ley 6 de 2001, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302 de 1986, de EIA; e) Ley 9 de 1999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha (artículos 13 y 16 para la concesión de determinadas licencias o autorizaciones de ámbito municipal y en el anexo II en cuanto a la evaluación de determinadas actividades en Zonas Sensibles).

Plazos:

El contenido se ajustará al artículo 167, que en su p.1 establece que sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a

lo dispuesto en el artículo 66 para el suelo rústico, las licencias contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

En su p.2, en el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.

b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20 por 100 del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia. En su p.3, el propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia, que será preceptiva si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra. En otro caso, el municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentran suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede.

En su p.4, con las mismas garantías el municipio, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

En su p.5, las obras de edificación sujetas a los criterios de eficiencia ecológica que se determinen reglamentariamente podrán disfrutar de las bonificaciones en la tasa por otorgamiento de licencias que se establezcan en el marco y de conformidad con la legislación reguladora de aquélla.

Las licencias de usos y actividades:

De conformidad con el artículo 169, y en su p.1, están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística. En su p.2, que el procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad sujeta a autorización:

a) Si la actividad sujeta a autorización fuera la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada, la licencia de obras pertinente.

b) Si la actividad estuviera sujeta al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental, la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento.

En su p.3, que el plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de seis meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución del expediente del otorgamiento de licencia será de tres meses.

En su p.4, que sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.

e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

En su p.5, que la concesión de la licencia deberá notificarse al particular dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso.

El contenido de las licencias:

De conformidad con el artículo 170 (TRLOTAU), las licencias podrán contener en sus determinaciones las siguientes condiciones especiales:

a) Si se refirieren a actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.

b) Las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración y evaluación que se prevean en la declaración de impacto.

La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos:

De conformidad con el artículo 171 (TRLOTAU), el profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

2.4.2.2. Las actividades sujetas a comunicación previa.

El artículo 157 (TRLOTAU) establece el régimen de comunicación previa.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 165.

El artículo 158 (TRLOTAU) establece el procedimiento de comunicación previa.

1. El promotor de las actividades a las que sea aplicable el artículo anterior, deberá comunicarlas al menos quince días naturales antes del comienzo de las mismas. La comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, la operación o la actividad y de fotocopia de los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.

2. Transcurridos los quince días naturales a los que se refiere el número anterior, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

3. Dentro de los quince días naturales siguientes a la comunicación el municipio podrá:

a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la sección siguiente.

b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. El municipio informará a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

Y el artículo 159 (TRLOTAU) establece los efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.

La realización de los actos, las operaciones y las actividades a las que se refiere el artículo 157 sin comunicación previa al municipio se considerarán clandestinas a los efectos de la presente Ley.

2.4.2.3. La disciplina territorial y urbanística.

El régimen de legalización de la actividad urbanística irregular:

El artículo 177 (TRLOTAU) establece la definición de las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística clandestinas: Se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.

El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas:

El artículo 178 (TRLOTAU) establece el régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.

1. Cuando cualquiera de las restantes Administraciones, en el ejercicio de sus funciones, aprecien la existencia de actuaciones clandestinas deberán ponerlo en conocimiento del municipio o municipios en cuyo término se estén o se hallen realizando las mismas. Igualmente, deberán notificar a la persona o persona que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente.

2. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística el caso de que la actuación sea legalizable. A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar, los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación. En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en TRLOTAU para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite. Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número dos de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente así como el acto de resolución del mismo.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento acordar las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad salvo que se trate de edificios habitados.

c) Desalojo y precinto de los inmuebles, salvo aquéllos que tuvieran la condición legal de domicilio.

5. La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina y de su legalización.

Las actuaciones ilegales:

El artículo 179 define las actuaciones ilegales.

1. Las actuaciones que no se a adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.

2. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo 178 (TRLOTAU), con las siguientes peculiaridades:

a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

b) En ningún caso podrán legalizarse:

1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales.

2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

3. La existencia de acto administrativo legitimador de operaciones y actividades no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas. En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el número 4 del artículo 178. Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el expediente sino tras la emisión del informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha que deberá dictaminar si la licencia o autorización urbanística que amparaba tales obras es nula de pleno derecho, a través del procedimiento incidental de revisión de oficio, regulado en el artículo 102 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá sobre las alegaciones de la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso del expediente de legalización. Las tramitación del incidente de revisión no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

De conformidad con el artículo 180, las actuaciones previstas anteriormente tienen, para los municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable. La inactividad municipal podrá dar lugar a la intervención de la Administración de la Junta de Comunidades, en sustitución de la municipal y en los términos dispuestos en el artículo 60 de la Ley General 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

El artículo 181 establece:

1. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior. La legalización de las actuaciones realizadas de forma clandestina requerirá la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el número anterior. En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley.

2. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un quince por ciento del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización de operaciones y actividades clandestinas o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el artículo 176.

Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística:

De conformidad con el artículo 182 se definen las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

1. Las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística derivadas de operaciones o actuaciones clandestinas serán determinadas en la resolución del expediente de legalización tramitado de conformidad con lo

previsto en el artículo anterior, o en la orden de ejecución que se adopte al efecto. En la resolución del expediente se señalarán los plazos.

2. En la determinación de tales operaciones deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en (TRLOTAU).

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el artículo 176 para las órdenes de ejecución.

4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de la operación o cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas. No obstante, dichas edificaciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos planes de oficio.

5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige para las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

a) Ejecutados sin licencia, autorización previa o calificación territorial o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando sean preceptivas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo rústico de protección ambiental por la ordenación territorial y urbanística,

b) Ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo, o

c) Que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física da lugar a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe del diez por ciento del valor de la operación o actuación clandestina o ilegal, así como el traslado del expediente de legalización al Ministerio Fiscal.

Las infracciones y sanciones urbanísticas:

En estas Normas Urbanísticas se hace una remisión a los artículo 183 a 195 (TRLOTAU).

2.4.2.4. El régimen de obras en edificios fuera de ordenación.

De acuerdo con el artículo 24.2.d) (TRLOTAU) se establece el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del POM por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las solo parcialmente incompatibles, en las que se podrá autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. En cada ficha urbanística se indican las construcciones que quedan fuera de ordenación de acuerdo con el mencionado artículo, tanto por la invasión de la banda de zonas verdes del entorno del dominio público hidráulico antes aludido como por las construcciones asentadas dentro de la franja inedificable de la autovía N-V (llega hasta 50 metros desde la arista exterior de la calzada). Se numeran en cada ficha precedidas por las siglas FO-TI (fuera de ordenación por total incompatibilidad) o FO-PI (fuera de ordenación por parcial incompatibilidad).

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

Además se consideran fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

A) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

B) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

Obras permitidas en las construcciones fuera de ordenación.

a. En las construcciones fuera de ordenación:

A) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

C) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

b. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas fuera de ordenación, ni sean incluibles en alguno de los supuestos referidos anteriormente, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Por tanto no se podrán realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. NORMAS GENERALES PARA TODO EL AMBITO MUNICIPAL

3.1. Clasificación del suelo. División urbanística del territorio y régimen general del suelo.

Según la Disposición preliminar p.1 (TRLOTAU), el suelo: 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.

Según el artículo 44.1 únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo. La totalidad del suelo del correspondiente término municipal deberá clasificarse en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico. Y así se clasifica en este Plan de Ordenación Municipal.

1. Suelo urbano.

Se considera suelo urbano según el artículo 45 (TRLOTAU) y en su apartado 1:

1. Pertenecerán al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar 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 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar 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, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Tal como se especificará más adelante en el punto 4.1 de estas Normas y según el artículo 45 (TRLOTAU) se establece dos tipos de suelo urbano: Consolidado y no consolidado.

2. Suelo rústico.

Según el artículo 47 (TRLOTAU) constituirán el suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 (TRLOTAU).

Se establece una diferenciación entre el Suelo rústico no urbanizable protegido y el de reserva.

3. Suelo urbanizable.

Su caracterización se establece en el artículo 46 (TRLOTAU):

1. En este municipio con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que el Plan adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

2. El Plan de Ordenación Municipal delimita de forma preliminar los sectores en que se divide esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24 (TRLOTAU) y procede a la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24 (TRLOTAU).

3.2. Norma general de la edificación.

3.2.1. Objetivo.

La presente Norma General de la edificación tiene por objeto establecer las condiciones que deben regir en la edificación y en los usos con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Estas normas se dividen de acuerdo con los cinco conceptos que regulan la edificación, a saber: Condiciones de la ordenación, condiciones de volumen, condiciones higiénicas, condiciones estéticas, condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

3.2.2. Condiciones de la ordenación.

3.2.2.1. Parcela.

Es toda porción de terreno en que se divide el suelo a los efectos de su propiedad.

3.2.2.2. Parcela edificable.

Es aquella parcela que de acuerdo con las condiciones urbanísticas impuestas puede ser edificada. Viene definida por su alineación y linderos.

3.2.2.3. Parcela mínima.

Es aquella parcela edificable cuya superficie es la menor permitida para su edificación.

3.2.2.4. Alineación.

Es la línea que define el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio público.

3.2.2.5. Líndero.

Es la línea que separa una parcela de otra.

3.2.2.6. Rasante.

Es la cota altimétrica de un terreno o calle.

3.2.3. Condiciones de volúmenes.

3.2.3.1. Edificabilidad.

Es el coeficiente que en función de la superficie de la parcela, determina, en metros cuadrados, la superficie máxima que se puede construir en dicha parcela o sector. Se medirá en las parcelas edificables, sobre la superficie neta definida por sus linderos y alineación.

3.2.3.2. Superficie construida.

Es la superficie de un edificio que computa a efectos del cálculo de la edificabilidad de una parcela.

3.2.3.3. Cómputo de la superficie construida.

A los efectos del cálculo de la superficie construida de una parcela, computarán todas las construcciones realizadas sobre la rasante del terreno, calle o patio.

Computarán aquellas construcciones cuyo forjado de techo se encuentre a una altura superior a 1,00 m. sobre la rasante (RP artículo 99). En este caso computará todo el frente que presente esta altura considerando la profundidad total del edificio.

Computarán todas las buhardillas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros. Así mismo, computarán todas las construcciones que teniendo el forjado de techo con una altura menor de 1,00 metro sobre la rasante se destinen a uso distinto de garaje e instalaciones de edificio.

No computarán las terrazas, balcones, ni los porches, excepto si están cubiertos que computarán en un 50 por 100. Siempre que se cumplan los parámetros urbanísticos de cada Ordenanza, se permitirá que una sola construcción auxiliar cerrada adosada a uno de los linderos vecinos con un máximo de 10 metros cuadrados de superficie y una altura útil inferior a 2,5 metros con una longitud inferior a 3 metros. En situación de esquina se permitirá adosarse a dos parcelas colindantes. Las piscinas guardarán una distancia mínima de un metro con las parcelas colindantes, no sobrelevándose más de un metro del terreno natural.

3.2.3.4. Superficie ocupada.

Es la superficie que resulta de proyectar verticalmente sobre el terreno todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados.

3.2.3.5. Densidad.

Es el coeficiente que determina el número máximo de viviendas que puede asentarse en una unidad de actuación, sector o zonas de ordenación urbanística, en función de su superficie. Este parámetro se tomará sobre la superficie bruta.

3.2.3.6. Altura de la edificación.

Es la elevación de un edificio medido desde la rasante del terreno o calle hasta la cara interior del forjado más alto. Puede venir medido en metros o en número de plantas.

3.2.3.7. Cómputo de la altura del edificio.

A los efectos de la determinación de la altura de un edificio se tendrán en cuenta todas las plantas, incluida la baja, que se construyan por encima de la rasante y las buhardillas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros. Cuando la altura de la edificación se fije en metros lineales, esta longitud se medirá desde la rasante de la calle o terreno, hasta la parte superior del último forjado. En las calles con pendiente, se escalonará cada 15 metros la edificación de forma que no se supere la altura fijada en el punto medio de cada escalonamiento, de acuerdo con los apartados anteriores.

3.2.3.8. Altura de piso.

Es la distancia entre la cara superior de dos forjados consecutivos.

3.2.3.9. Retranqueo.

Es la separación que media entre la fachada de un edificio y la alineación o linderos. Los retranqueos deberán de cumplirse en todos los puntos de la alineación o linderos que así se determine, midiéndose perpendicularmente a estas líneas:

–A alineación: En general, se deberá guardar un retranqueo mínimo a la alineación exterior y a los linderos de tres metros. Las Ordenanzas de zona podrán establecer distancias mayores.

–A linderos: En general, 3 metros, excepto en adosados. Se podrá reducir esta distancia hasta un metro cuando no hay vistas y a 2 metros cuando las hay según el artículo 581 a 585 del Código Civil.

–En parcelas de esquina se admitirá un retranqueo de la fachada secundaria de la mitad de distancia prevista en la alineación principal.

3.2.3.10. Medianería.

Es la fachada de un edificio que se asienta sobre el plano definido por el lindero de la parcela.

3.2.3.11. Tipología de la edificación y de su agrupación.

Según el anexo II (RP), se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican, distinguiendo tres clases de tipologías edificatorias:

–Las tipologías reguladas en el p.2.1, dentro de la clase de Edificación Alineada a Vial (EAV) y que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en las partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en que se apoya. Se pueden distinguir dos categorías:

–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.

–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.

–Las tipologías reguladas en el p.2.2, dentro de la clase de Edificación aislada (EA) y en sus dos categorías:

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

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

–Las tipologías reguladas en el p.2.3, dentro de la clase de 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)

En los tramos de la alineación no ocupados por la edificación deberá de construirse un cerramiento, con acabado de fachada, de 2,20 metros de altura mínima.

3.2.3.12. Dimensiones máximas de las agrupaciones de parcelas y edificación.

Salvo justificación:

–La longitud máxima de manzana entre viales será de 200 metros.

–La longitud máxima de edificación adosada será de 125 metros. A partir de esa distancia será necesario intercalar calle o paseo peatonal.

3.2.4. Condiciones higiénicas, de dotaciones, de seguridad, ambientales.

3.2.4.1. Condiciones higiénicas de los edificios.

Locales vivideros o pieza habitable:

Son aquellas piezas de un edificio en las que se desarrollan actividades de estancia, reposos o trabajo que requieren la presencia sedentaria de personas.

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades susceptibles de requerir la permanencia prolongada de las personas.

2. Las piezas habitables deberán disponer de ventilación e iluminación natural.

3. No se permitirán piezas habitables en sótanos y semisótanos, salvo que estén vinculadas a una edificación unifamiliar.

Estos locales deberán reunir las siguientes condiciones:

–Soleamiento. En los edificios de nueva edificación y siempre que la situación y orientación no estén fijados por el POM, se deberá justificar un soleamiento mínimo en fachada de una hora de sol, medida en su base el día 22 de diciembre.

–Ventilación: Para garantizar la ventilación de los locales éstos deberán disponer de un hueco practicable de superficie no menor a 1/16 de la superficie del local. En zonas de servicios se permitirá la ventilación forzada. Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de su volumen de aire una vez cada hora. La ventilación será natural cuando se produzca a través de huecos abiertos y practicables en sus paramentos exteriores, cualquier otro tipo de ventilación se considera forzada.

–Iluminación: Todo local vividero dispondrá de iluminación procedente del exterior cuya superficie acristalada no sea inferior a 1/8 de la superficie del local. Un hueco así calculado sólo podrá dar iluminación a un fondo máximo de 10 metros.

1. A todo local se le debe proveer de luz mediante:

- a) Medios naturales: Cuando se realice a través de la luz solar.
- b) Medios artificiales: Cuando sea por otro procedimiento.

2. Ningún local podrá contar con un sistema de iluminación artificial que produzca un nivel de iluminación inferior a cincuenta lux, medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco centímetros del suelo.

–Distancia a los paramentos exteriores: Todo hueco de iluminación deberá de estar situado a una distancia mínima a otro paramento exterior no menor de 3 metros. La distancia entre el hueco y el paramento o fachada exterior se medirá tomando la perpendicular al hueco, debiendo cumplirla en todos sus puntos.

Locales exteriores:

Son aquellas piezas de un edificio que además de cumplir con las condiciones de los locales vivideros los huecos deberán de dar 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.

3.2.4.2. Condiciones de dotaciones y servicios de los edificios.

Todos los edificios deberán disponer en su interior de los siguientes servicios:

- a) Dotación de agua potable.
- b) Dotación de energía con: Instalación interior de energía eléctrica. Instalaciones de Transformación. Cuarto de contadores. Puesta a tierra. Combustibles líquidos.
- c) Dotaciones de comunicación: Telefonía. Televisión y radio. Servicios postales.
- d) Servicios de evacuación: Evacuación de aguas residuales. Evacuación de aguas pluviales. Evacuación de humos. Evacuación de residuos sólidos.
- e) Instalaciones de confort: Instalaciones de acondicionamiento climático. Aparatos elevadores.
- f) Aparcamientos y garajes en los edificios: Dotación de aparcamientos.

3.2.4.3. Condiciones de seguridad en los edificios.

Protección contra incendios:

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, Condiciones de protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

Supresión de barreras arquitectónicas:

Se aplicarán las disposiciones vigentes necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas, que dificultan la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente y, en especial, las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas dictadas por la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Señalización en los edificios:

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeados en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia serán objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Prevención contra descargas eléctricas:

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado a proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Básica de la Edificación NTE-IPB, Instalaciones de Protección, Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Para garantizar la seguridad de los edificios tendrán que disponer de los siguientes elementos:

Accesos a las edificaciones, señalización, puerta de acceso, circulación interior, escaleras, rampas, supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, prevención contra el rayo, prevención de caídas.

3.2.4.4. Condiciones ambientales: De habitabilidad y calidad de los locales.

Dotación de agua:

1. La red de agua potable abastecerá dará servicio a todas las instalaciones y otros usos asociados y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. Para usos industriales se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 43,2 metros cuadrados por día y hectárea.

Dotación de energía eléctrica:

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a un sistema adecuado de generación propia.

2. 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 instalaciones que se dispusieran.

3. 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 los servicios y usos previstos de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

Instalaciones de transformación:

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación de energía eléctrica en edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean

aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

Cuarto de contadores y controles:

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Puesta a tierra:

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobreextensiones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Otras energías:

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: Combustibles gaseosos, líquidos o sólidos y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Calidad en las construcciones:

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. Cumplirán estrictamente todas las normas básicas de la edificación vigentes.

Aislamiento térmico:

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento técnico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y en este sentido se estará a lo dispuesto en la NBC-CR-79 sobre condiciones térmicas en los edificios.

Aislamiento acústico:

Las edificaciones deberán reunir las condiciones mínimas de aislamiento acústico fijadas en la NBE-CA88 sobre condiciones acústicas en los edificios, así como el aislamiento supletorio necesario para evitar la transmisión de ruidos en niveles superiores a los permitidos por la presente normativa.

Barreras antihumedad:

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de dilatación y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

3.2.5. Condiciones estéticas.

3.2.5.1. Respeto del medio urbano.

En los sectores edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del medio urbano en que hayan de emplazarse. Se pondrá especial cuidado en las condiciones del volumen edificado (alturas de plantas y cornisas, cubiertas, vuelos, etc.,) y en la composición de las fachadas (distribución de huecos, materiales, colores, etc.,).

En los sectores de nueva ordenación o en los no consolidados se tenderá a la creación de unidades coherentes en el aspecto formal. Deberá de respetarse al máximo la topografía del terreno, el impacto visual de la edificación que se construya con la que le rodea y con los hitos y vistas existentes.

3.2.5.2. Cuerpos volados y balcones.

No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior. Los abiertos podrán hacerlo a partir de una altura 3 metros. Los balcones tendrán un saliente máximo de las mismas características que para los cuerpos volados con un máximo de 75 centímetros y dos tercios de la acera, no permitiéndose los balcones corridos. Irán provistos de elementos de seguridad de cerrajería. Se prohíbe la construcción de marquesinas que superen un vuelo de 0,30 metros.

3.2.5.3. Toldos comerciales.

Los toldos tendrán una altura mínima respecto a la acera de 2,20 metros. Su saliente será como el de los cuerpos volados. Deberán adaptarse al ritmo de los huecos.

3.2.5.4. Anuncios.

Los anuncios guardarán el máximo respeto al edificio en el que se ubique.

3.2.5.5. Cerramientos.

Todos los solares dispondrán de cerramientos opacos permanentes con tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta condición los solares en obra que podrán disponer de cerramiento desmontable. Las parcelas podrán cerrarse con muros macizos hasta una altura de 1,50 metros, pudiendo llegar hasta 2,5 metros con elementos diáfanos. Y entre parcelas los muros de separación podrán alcanzar los 4 metros en ZNH y ACA. En el resto 2,5 metros de muro macizo.

3.2.5.6. Protección del arbolado.

El arbolado existente, tanto en los espacios libres públicos como privados deberá ser conservado. Cuando sea necesaria la eliminación de algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se justificará debidamente en la solicitud de licencia. Las zonas libres privadas vinculadas a la edificación deberán ajardinarse, conservándose en buen estado las plantaciones.

3.2.5.6. Condiciones sobre los usos de los edificios y locales.

Todas las construcciones resolverán su cubrición en cuanto a la recogida de aguas de lluvia para no incidir en parcelas colindantes o en la red viaria conduciendo las bajantes hasta su punto de vertido. Los albañales existentes serán respetados como servidumbres de paso de agua poniendo medios los predios servidores para poder canalizar el agua siendo obligatorio recoger el agua hasta la red saneamiento público cuando el volumen de la obra haga viable la supresión del albañal.

Las plazas de aparcamiento tendrán un tamaño mínimo de 4,50 por 2,20 metros con un ancho de acceso de 3,5 y radio de giro de 6 metros. Se preverán plazas de los tamaños establecidos en la Ley de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en las proporciones que allí se estipulan.

3.2.5.7. Condiciones de cubierta y construcciones por encima de la altura máxima.

La cubierta tendrá pendiente uniforme inferior al 50 por 100 de media entre alzados opuestos, arrancando desde el alero sin recercados. Por encima de la altura máxima se permiten casetones para ascensores y tendederos sin computar edificabilidad. Se permiten buhardillas computando edificabilidad, solo en viviendas unifamiliares, con ventanas en plano de la cubierta.

3.3. Condiciones generales de protección medioambiental.

3.3.1. Protección de la red de transportes.

3.3.1.1. Sistema viario carreteras.

Se regula en el capítulo 5 (apartado 5.12.1.) de estas Normas Urbanísticas y allí se expresan las magnitudes de protección. No obstante se ha preferido hacer su inclusión también este apartado.

Carreteras: Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 7 de 2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9 de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la Comunidad Autónoma. Y supletoriamente la Ley 25 de 1988, de 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1977.

En concreto, para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria y su entorno, se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley autonómica, donde se establece el uso de los mismos como zonas de dominio público, servidumbre y de protección, con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo autopistas, autovías y vías rápidas del resto de las carreteras.

Para las vías del primer tipo (N-V), las zonas 1, 2 y 3 tendrán respectivamente 8, 25 y 100 metros. Para el resto de las carreteras las zonas 1, 2 y 3 tendrán 3, 8 y 30 metros respectivamente.

Al margen de esta zonificación, la línea de edificación deberá situarse:

–En el primer tipo de vías mencionado, a 50 metros desde la arista exterior de la calzada.

–A 25 metros en los carriles de enlace y aceleración de las anteriores (N-V).

–A 25 metros en las carreteras de la red básica.

–A 18 metros en el resto de carreteras.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y VÍAS RÁPIDAS		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 25 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 100 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO RESTO DE CARRETERAS		
LIMITE	DEFINICION	REFERENCIA:
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PUBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 30 m	ZONA DE AFECCION	desde la arista exterior de la explanación
a 18 m	LINEA LIMITE DE EDIFICACION	desde la arista exterior de la calzada (18 m)

Toda la actividad que se pretenda realizar en la zona de afección de la carretera deberá tener la conformidad, mediante solicitud, del organismo titular de la carretera.

En general, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada, tendrá la consideración de suelo rústico no urbanizable en los tramos no contiguos a los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

Cuando son contiguos, sólo se considerará suelo rústico no urbanizable de protección el que abarca toda la zona de dominio público de las carreteras tal como se ha expuesto más arriba y el de la zona de servidumbre. El resto del suelo comprendido desde la zona de servidumbre hasta la línea límite de edificación podrá ser clasificado como urbano o urbanizable si bien tiene el condicionante y afección de ser inedificable. Es decir, desde el límite de la zona de servidumbre hasta la línea límite de edificación puede existir suelo urbano o urbanizable pero el uso será compatible con la preservación de la carretera: vías de servicio, aparcamientos o zonas verdes.

Además en la zona de servidumbre tampoco podrán ubicarse conducciones para los distintos servicios, así como los cerramientos de tipo diáfano.

Tampoco se crearán nuevos accesos y los necesarios serán objeto de expediente aparte.

Será responsabilidad del promotor de los PAU, o del Ayuntamiento, la instalación de barreras de protección acústica que se pretendan instalar para reducir el nivel sonoro en las nuevas zonas urbanas colindantes con vías de la Red de Carreteras del Estado.

Para las travesías, la línea límite de edificación se podrá situar a una distancia inferior de acuerdo con el artículo 27, al que se acoge el presente Plan Urbanístico, justificado por el dimensionamiento racional y aprovechable de las manzanas que bordean la travesía, conformadas así a su vez por la estructura general del pueblo.

En estas áreas del suelo urbano se tendrá muy presente lo dispuesto en el artículo 44 en cuanto a la autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público o de servidumbre de las travesías, cuya competencia recaerá en el Ayuntamiento en cuanto se apruebe el presente Plan.

3.3.1.2. Líneas de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1955 de 2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y

proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

(U=Tensión compuesta en KV).

–Edificios y construcciones a 3,3 + U/100 metros, con un mínimo de 5 metros.

–Bosques, arbolado y masas de arbolado: 1,5 + U/100 metros, con un mínimo de 2 metros.

–En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de noviembre de 1966).

3.3.1.3. Líneas de energía eléctrica.

Se regula en el capítulo 5 (apartado 5.12.3.) y allí se expresan las magnitudes de protección.

3.3.1.4. Otras redes o conducciones.

Igualmente se respetarán servidumbre como gaseoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas y de cualquier otro tipo de instalaciones.

3.3.2. Terrenos ganados a cauces públicos.

Todos los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como si son consecuencia de cualquier acción del hombre sobre los elementos, estarán sujetos a las disposiciones dictadas por las Confederaciones y Comisarías de Aguas.

3.3.3. Protección de aguas para abastecimiento público y privado.

Se establecen los perímetros de protección de las infraestructuras de abastecimiento de aguas en su almacenamiento y de la depuración de aguas residuales y quedan grafiadas como zonas de equipamiento y se protege todo su perímetro. Los depósitos actuales, inscritos en una superficie circular de protección con diámetro de 25 metros, tienen capacidad para absorber el crecimiento previsto. En el círculo de protección de los depósitos queda prohibido todo uso distinto al del buen funcionamiento de las instalaciones para evitar cualquier tipo de contaminación de las aguas potables por residuos o productos químicos. La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse, si no se han cumplido las condiciones señaladas en la Ley de Aguas y los Reglamentos que la desarrollan. Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los organismos competentes. En caso de que dichas captaciones sean positivas, no podrán hacer uso del caudal sin la debida autorización municipal.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. En este sentido los vertidos procedentes de las nuevas localizaciones industriales alejadas del núcleo urbano engancharán en la red de alcantarillado en su recorrido final por lo que se considera suficiente normativa la establecida por la legislación y el modelo de Ordenanzas de vertido. Será aconsejable la red separativa de aguas pluviales y residuales; la construcción de arquetas de registro antes de la conexión a la red municipal de alcantarillado y arquetas separadoras de grasas y aceites en instalaciones que pudieran producir tales sustancias. También se deberá depurar de manera previa las aguas industriales que no cumplan los parámetros máximos permitidos siendo sancionada la dilución o manipulación de los vertidos para pasar los controles.

3.3.4. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.

Las explotaciones mineras, o cualquiera otras calificadas como nocivas, se ajustarán en sus vertidos a las prescripciones establecidas en el modelo de Ordenanza de vertidos.

Las directrices medioambientales a seguir observarán las siguientes medidas preventivas:

–Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

–Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberían reutilizarse las aguas residuales generadas en el área tras su depuración para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, realizando el diseño de dos redes de distribución de agua: Una para consumo y otra para riego.

–En los diseños de las áreas verdes deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependen exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...). Se sugieren las especies naturales de alto valor ornamental, adaptadas a las condiciones de la estación.

Son sustancias perjudiciales para las redes e instalaciones de saneamiento y depuración aquellas cuyo vertido al alcantarillado contiene:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado (gravas, arenas, escorias, basuras, etc).

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables como: Gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Pinturas.

d) Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.

e) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: Carburo, cloratos, hidruros, etc.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, o tóxicos o procedentes de motores de explosión. g) Materiales que por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros puedan originar:

–Formación de mezclas inflamables o explosivas.

–La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificultan el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

–Sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado posean o adquieran propiedades corrosivas, capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento o perjudicar al personal a su servicio.

Cuando se den los límites relacionados en los apartados anteriores o las sustancias señaladas, será necesaria la depuración previa por parte de la industria o actividad.

Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.

Se prohíben vertidos a pozos, galerías o cualquier otro sistema basado en la absorción de dichas aguas por el terreno. Tampoco se admitirá ningún tipo de vertido a la vía pública, cauces o cualquier otro bien de dominio o uso público.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2414 de 1961) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 metros a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada (artículo 4 del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, o cualquier otro contaminante, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.3.5. Condiciones ambientales de los servicios de vertedero de residuos sólidos.

Los residuos generados en el término municipal deberán trasladarse hasta el vertedero autorizado, quedando prohibido en

cualquier caso su depósito en lugares no habilitados al efecto. El municipio pertenece al AGES 7 (Toledo Centro-Norte) - UNION 7.3 (La Sagra Alta) y al Plan Regional de Residuos de Castilla-La Mancha (Decreto 158 de 2001, de 5 de junio).

Será de aplicación la Ley 42 de 1975, de 19 de noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, así como el Real Decreto 1163 de 1983, de 13 de junio, sobre recogida y tratamiento de residuos sólidos, que la modifica y complementa.

La recogida de residuos sólidos se llevará a cabo por empresas autorizadas por el Ayuntamiento.

–En los viales se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos: Vidrio, papel y plástico.

–Si existieran residuos de cualquier actividad que, por sus características, no pudieran ser recogidos por el Ayuntamiento o empresas autorizadas, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad, en las condiciones y en los puntos de vertido que señale el organismo competente.

–El vertido de los residuos se efectuará en vertederos o plantas de tratamientos autorizadas, quedando totalmente prohibidos los vertidos incontrolados en barrancos, cauces y similares, a fin de evitar el impacto negativo en el medio ambiente.

–Las solicitudes para la obtención de las autorizaciones indicadas anteriormente deberán ir acompañadas, además de los datos de la empresa, del tipo de gestión, medios utilizados y duración del contrato.

Respecto a un posible vertedero de residuos inertes inexistente actualmente, podrá proponerse su situación tras la aprobación del Plan de Ordenación Municipal. Su proyecto será susceptible del trámite de evaluación de impacto ambiental donde se estudiarán entre otros aspectos, las aptitudes del suelo para el citado uso y en su caso las medidas correctoras necesarias para la impermeabilización del mismo, así como el correcto vallado del perímetro y el control de los residuos que allí se depositan. Estas prescripciones y la clasificación de este suelo quedarán invalidadas si se proyectara y ejecutara un vertedero comarcal de residuos inertes.

3.3.6. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

La protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales del presente Plan de Ordenación Municipal, debiendo observarse las siguientes pautas a tal efecto:

–Disposición general: No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza. Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, exploraciones mineras, grandes industrias, u otras instalaciones), que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará legitimarse por los procedimientos descritos en el capítulo 5 de estas Normas.

–Nuevas carreteras: Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas. En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario, fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

–Rectificaciones en el trazado viario: En aquellos tramos de carreteras o caminos que por la alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

–Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto: Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona. Se prohíbe levantar y sacar fuera de

los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

–Cese de las explotaciones: Las canteras y demás instalaciones mineras que cese en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

–Vertederos de las instalaciones mineras: Se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose se desparramamiento por laderas de montañas o acumulación de valles. En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

–Concursos de embellecimiento de pueblos: Con la redacción de las bases se procurará no alterar el peculiar carácter de los pueblos, huyendo de fomentar el falso tipismo y su homogenización de lo folclórico en el aspecto urbano. Simultáneamente tenderán a conseguir la promoción de valores estéticos y autóctonos y sobre todo la mejora del hábitat residencial y urbano.

–Re poblaciones forestales: Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

–Silos para cereales y depósitos de agua: No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala del núcleo urbano.

–Anuncios y carteles: Se estará a lo dispuesto en la TRLOTAU en el artículo 55.d) «Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada» y en la Ley 51 de 1974, de 19 de diciembre, de Carreteras (artículo 36, y en el Decreto 917 de 1967, de 20 de abril), Normas para publicidad exterior con carácter general y a lo dispuesto en estas Ordenanzas. En cualquier caso será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal, que habrá de estar condicionada a la aceptación por el anunciante del mantenimiento en correctas condiciones del decoro del cartel durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva licencia.

–Depósitos de residuos orgánicos, basureros y estercoleros: Se situarán en lugares donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal. Y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

–Cementerio de vehículos: Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

3.3.7. Condiciones de protección medioambientales respecto a la contaminación atmosférica y acústica.

Protección contra la contaminación atmosférica y acústica.– Los puntos siguientes regulan y previenen ambos aspectos del cuidado medioambiental:

Condiciones ambientales:

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberge y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

Lugar de observación del impacto ambiental:

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas normas y otras disposiciones legales de aplicación, su cumplimiento se

comprobará en los lugares de observación adecuados para cada comprobación (propio local, colindantes, espacios públicos, etc.).

Evacuación de humos:

1. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente 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.

2. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

3. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios a terceros.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Instalación del clima artificial:

1. 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.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria (Real Decreto 1618 de 1980) e Instrucciones Técnicas Complementarias, I.T.C. (Orden de 16 de julio de 1981) o normas equivalentes y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos:

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Condiciones medioambientales de los residuos gaseosos:

En el ámbito del plan se prohíben las emanaciones del polvo o gases nocivos y en todo caso se debe cumplir la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico 38 de 1972, de 22 de diciembre, y Decreto 833 de 1975, de 6 de febrero («Boletín Oficial del Estado» número 96, de 22 de abril), que desarrolla dicha Ley. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, los límites generales que dicha ley establece son los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles máximos
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO	mg/Nm ³	4.500
NO (como NO ₂)	p.p.m	300
CO	p.p.m	500
F total	mg/Nm ³	250
CI	Mg/Nm ³	230
CIH	mg/Nm ³	460
SH2	mg/Nm ³	10

Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas:

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Transmisión de ruido:

1. El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la norma UNE 21/31475. En general, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o edificio, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

2. El nivel máximo admitido en todo el área será de 60 dBA. en horario diurno (de 8,00 a 22,00 horas) y 45 dBA en horario nocturno (de 22,00 a 8,00 horas).

3. El nivel sonoro en el interior de los edificios destinados a equipamientos o partes de los industriales destinados a oficinas no imperará los 40 dBA en cualquier horario.

Vibraciones:

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias, apoyos elásticos o cualquier otro tipo de medida correctora.

Deslumbramiento:

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Otras prescripciones:

Con carácter general es de aplicación el modelo de Ordenanza sobre prevención de la contaminación acústica contra ruidos y vibraciones y muy especialmente el capítulo tercero que establece los niveles de sonoridad.

En este sentido, en los comercios, casas-habitaciones, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Explosiones e incendios:

Las industrias de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirán en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnica, polvorines, garaje y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas (artículo 25) y demás reglamentos específicos que le afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964, del Ministerio de Industria.

Los polvorines y pirotécnicos, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 25 de julio de 1920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27 de diciembre de 1946.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial (B.O.E. de 10 de abril de 1946) de 23 de febrero de 1946 referente a «Instalaciones y reglamentos para la instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras» y el Decreto 3151 de 1968, de 28 de noviembre, referente a «Reglamento de líneas

eléctricas aéreas de alta tensión». La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el artículo 27 y concordantes del «Reglamento Electrotécnico para baja tensión» (Decreto 2413 de 1973, de 20 de septiembre).

Vehículos de motor:

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos (artículo 90 del Código de la Circulación). Se vigilará el nivel sonoro de los vehículos de motor (artículo 210 III del Código de la Circulación y Decreto 1439 de 1972, de 25 de mayo, B.O.E. de 9 de junio), sobre homologación de vehículos automóviles en lo que se refiere al ruido por ellos producido.

Riesgos mecánicos:

La protección contra los riesgos de la edificación se regirán por las normas específicas de seguridad de las estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargo, elevadoras, etc.

3.3.8. Catálogo de edificios protegidos y carta arqueológica.

Se hace una remisión al documento del Catálogo del POM y a la normativa establecida en el p.5.12 de estas Normas Urbanísticas.

Este catálogo será de aplicación en los edificios que se relacionan a continuación y se sitúan en el plano de zonificación. Así mismo se incluye la propiedad vinculada a la edificación protegida.

«Conforme a lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley 16 de 1985, de Patrimonio Histórico Español, y 4 de la correlativa Ley Castellano-Manchega 4 de 1990, de 25 de mayo, los Ayuntamientos de esta región están obligados tanto a cooperar con la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Comunidades en la conservación y custodia del patrimonio histórico existente en su ámbito territorial respectivo, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción, como a notificar a la misma Consejería cualquier amenaza, daño o perturbación en su función social que sufran los bienes componentes de ese patrimonio».

«A fin de dar cumplimiento a lo obligado en el artículo veintiuno de la citada Ley regional de Patrimonio Histórico, se previene que, caso de llegarse a la constatación razonable presunción de existencia de restos arqueológicos en algún área comprendida en ese ámbito territorial, para llevar a cabo en la misma actividades edificatorias o de remoción de terrenos será preciso que el respectivo propietario o promotor realice a su cargo estudio del valor arqueológico de aquella área, con previo conocimiento y control de la mencionada Consejería de Educación y Cultura; órgano éste al que compete tanto comprobar la cualificación de quien haya de dirigir los trabajos arqueológicos necesarios a tal objeto, y que los mismo estén planteados con el debido rigor (confiriéndoles, en su caso, la preceptiva autorización), como emitir su inexcusable visado al informe arqueológico que, en definitiva, se le presente».

El procedimiento de control arqueológico se adecuará al artículo 21 de la Ley 4 de 1990.

3.4. Condiciones particulares de los usos.

3.4.1. Clasificación de los usos según sus categorías sustantivas.

La presente reglamentación de usos regula la diferente utilización de los terrenos y la edificación de acuerdo con las actividades que pueda desarrollarse en ellos. Se adecua a la DP. 14. (TRLTAU) o al anexo I del Reglamento de Planeamiento (RP).

–Uso global: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

–Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que reglamentariamente deberán definirse.

–Uso mayoritario: En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.

–Uso compatible: El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

3.4.2. Clasificación de los usos según sus características funcionales.

3.4.2.1. Residencial.

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

Se incluyen dentro de este uso las actividades profesionales desempeñadas por el usuario de la vivienda siempre que no sobrepase el 25 por 100 de la superficie de ésta.

3.4.2.1.1. Tipologías:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que no se admite la división horizontal de la propiedad.

b) Uso Residencial Plurifamiliar o Multifamiliar (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.

Es el uso residencial al que se destina una parcela en la que la propiedad se encuentra dividida horizontalmente.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

d) Uso Residencial de protección pública (P): Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública.

3.4.2.1.2. Condiciones del uso residencial:

a) Condiciones legales: Las viviendas y los edificios en ellos ubicadas cumplirán con las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

b) Vivienda exterior: Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

c) Locales vivideros: Se consideran locales vivideros en las viviendas, el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

d) Programa mínimo de la vivienda: Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

e) Dimensiones mínimas:

–Dormitorio de una cama: Superficie mínima 6 metros cuadrados, anchura mínima 2 metros.

–Dormitorio de dos camas: Superficie mínima 10 metros cuadrados, anchura mínima 2 metros.

–Comedor: La superficie mínima será de 10 metros cuadrados, aumentada en tantos metros cuadrados como número de camas se prevean, a razón de 1 metro cuadrado por cama.

–Cocina: Superficie mínima 5 metros cuadrados.

–Baño: Superficie mínima 3,60 metros cuadrados.

–Aseo: Superficie mínima 1,80 metros cuadrados.

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda: Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Los pasillos tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,20 metros. Las puertas de los pasillos de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,10 metros.

La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

–Anchura mínima en todo su recorrido de 1 metro. Los rellanos podrán ser partidos ni compensados.

–El rellano en el que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1,20 metros. En el caso de que dé acceso al ascensor será de 1,70 metros.

–Deberá disponer de luz y ventilación exterior, pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 metros de anchura mínima.

–La huella de la escalera no podrá ser inferior a 25 centímetros y la tabica no podrá ser superior a 19 centímetros.

g) Aparcamiento: Será necesario prever, dentro de la parcela edificable, una plaza de aparcamiento por vivienda.

3.4.2.2. Industrial.

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso industrial productivo (IP): Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, o transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de productos o subproductos.

b) Uso industrial de almacenaje (IA): Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20 por 100 de la superficie total construida.

3.4.2.2.2. Tipologías: Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

a) Compatibles con el uso residencial: Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414 de 1961, de 30 de noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior.

Debiendo cumplir las siguientes condiciones según su situación:

a.1. En planta baja de edificios de vivienda:

–150 metros cuadrados, superficie construida máxima.

–Nivel sonoro máximo de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo de 40 dBA.

–Potencia máxima utilizada 10 Kw.

a.2. En edificios exentos:

–Parcela máxima de 600 metros cuadrados.

–Potencia máxima utilizada 50 Kw.

–Altura de la edificación 5 metros.

–Nivel sonoro de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

b) Molestas para el uso residencial: Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y las que se encuentran definidas como molestas en el Reglamento de Actividades antes mencionado.

c) Incompatibles con el uso residencial: Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

Cuando por los medios técnicos se eliminan las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.

Una síntesis se expresa en el anexo de acuerdo con el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

En cuanto al uso de industria, se establece la clasificación de características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414 de 1961.

Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son los señalados en el cuadro siguiente, que relaciona unidades de superficie, acústicas y de potencia mecánica.

La medición de decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

Los límites de potencia mecánica señalados podrán ser aumentados en un 50 por 100 cuando se utilicen máquinas accionadas por motores acoplados.

Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, u otros similares, a los cuales, se le aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

Categorías						
Situación	Unidad	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª
a	M2	50				
	CV	2				
	dB	40	NO	NO	NO	NO
b	M2	150	200			
	CV	6	6			
	dB	45	45	NO	NO	NO
c	M2	200	300			
	CV	10	10			
	dB	45	50	NO	NO	NO
d	M2		400	600		
	CV	—	15	20		
	dB		55	60	NO	NO
e	M2			1.000	2.000	
	CV	—	—	30	100	
	dB			65	70	NO

3.4.2.2.3. Condiciones del uso industrial:

–Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

–Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

–Se dispondrá de aseos independientes para ambos性 a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

–Aparcamiento: Se preverá dentro de la parcela edificable un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 400 metros cuadrados construidos en suelo urbano y una plaza cada 200 metros cuadrados en suelo urbanizable.

3.4.2.3. Uso terciario.

3.4.2.3.1. Definición y clasificación: Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad.

a) Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados por el tipo de actividad:

–Uso Comercial (TC), aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de la legislación específica.

–Uso Hotelero (TH), aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartotels y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

–Uso de Oficinas (TO), aquel uso que 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.

–Uso Recreativo (TR), aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

b) Por su situación respecto al uso residencial:

–En edificios con uso residencial.

–En edificios exclusivos.

3.4.2.3.3. Condiciones específicas del uso terciario: Se establecen las siguientes condiciones generales:

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen.

Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:

- Anchura mínima de 1,20 metros.
- Número máximo de peldaños en un tramo: Dieciséis.
- No se permiten los rellanos partidos o compensados.
- Dimensión mínima de huella: 27 centímetros.
- Dimensión máxima de tabica: 18 centímetros.

-No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos que tendrán como condición una anchura mínima de un metro.

a) Uso Comercial (TC):

Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial.

En edificios con uso residencial sólo se admiten en planta baja debiendo de cumplir las siguientes condiciones:

- Acceso independiente para el público al de la vivienda.

-Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.

-El nivel de ruido producido entre las 22,00 y las 8,00 horas, no podrá ser superior a 3 dBA al ruido de fondo de la vivienda más afectada.

-Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 metros cuadrados construidos.

-Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos dentro de la parcela edificable.

b) Condiciones del uso Hotelero (TH): Se regirán por su legislación específica.

c) Condiciones del uso de oficinas (TO):

-Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.

-Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 metros cuadrados. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

-Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida excepto en los casos que justificadamente sea imposible.

d) Condiciones del uso Recreativo (TH): Se regirán por su legislación específica.

3.4.2.4. Uso Dotacional.

Definición y clases: Es aquel uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Así lo establece el p.2.4. del anexo I (RP). Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (DC): Aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (DV): Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), en su artículo 24, p.2, establece que las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a. Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.

b. Tener garantizado el soleamiento en relación a la edificación circundante.

c. Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d. Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso. Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50 por 100 de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Se incluye un cuadro resumen:

ZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUELO URBANO		
ESTÁNDARES LEGALES Y REGLAMENTARIOS DE APLICACIÓN Y DOTACIONES EXISTENTES		ESTÁNDARES
		TRL: TRL0TAU RP: REGLAMENTO
DOTACIONAL PÚBLICO		
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: CATEGORÍAS	DV	<p>TRL y RP:</p> <p>Suelos residenciales con IER>0,6 m2/m2: 18 m2 de suelo/100 m2 de edificación</p> <p>Suelos residenciales con IER = <0,6 m2/m2: En suelos industriales y terciarios: 10% m2 de la sup. del área ordenada</p>
ÁREA DEJUEGO	AJ	<ul style="list-style-type: none"> -Se podrá inscribir círculo de 12 m. de diámr. -Superficie mínima = ó >200 m2 -Consideración de sistema local (SOLO SL)
JARDINES	J	<ul style="list-style-type: none"> -Se podrá inscribir círculo de 30 m. de diámr. -Superficie mínima = ó >1.000 m2 -Sirven como sistema local o general (SL, SG)
PARQUES	P	<ul style="list-style-type: none"> -Se podrá inscribir círculo de 100 m. de diámr. -Superficie mínima = ó >15.000 m2 -Sirven como sistema local o general (SL, SG)

c) Uso de Equipamiento (DE): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

-Uso de Infraestructuras-servicios (DEIS): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

-Uso Educativo (DEDU): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

-Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

-Uso Administrativo-Institucional (DAI): Aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

-Uso Sanitario-Asistencial (DSA): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo ser de titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Para las reservas dotacionales de Equipamiento de carácter público se estará a lo dispuesto en el artículo 24.3 y del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP). Se incluye aquí un cuadro resumen con sus especificaciones, además de las contenidas en el anexo IV (RP):

ZONA DOTACIONAL PÚBLICA DE EQUIPAMIENTO (DE) ESTÁNDARES DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE	
DEFINICIÓN DE DESTINOS RP (Decreto 248/2004) (artículo 24, p.3)	ESTÁNDARES TRL: TRLOTAU RP: REGLAMENTO
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANO	DE
DOTACIONAL PÚBLICO DE EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	DE
	L: 20 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable o 5% del área para otros usos globales ó RP: 20 m2 de suelo por cada 100 m2 de edificación de edificabilidad lucrativa 5% del área para otros usos globales
EQUIPAMIENTOS	DE
EDUCATIVO	DE-EDU
	Centros docentes y de enseñanza, en todos los niveles según Anexo IV (RP).
DEPORTIVO	DE-DE
	Instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto al equipamiento educativo El Anexo V (RP) recomienda para las actuaciones de uso mayoritario residencial una reserva dotacional para uso deportivo de 6 m2/vivienda que no deberá situarse a más de 150 m. de la parcela educativa.
CULTURAL	DE-CU
	Bibliotecas, museos y otros servicios deanáloga finalidad.
SANITARIO-ASISTENCIAL	DE-SA
	Instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.
ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	DE-AI
	Redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.
SERVICIOS URBANOS	DE-SE
	Instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones. Instalaciones de: -protección civil -protección militar -seguridad ciudadana -mantenimiento medio ambiente -cementerio Los terrenos que lo rodean deberán cumplir el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuaria (artículo 42 y 43) y el artículo 10 del Decreto 175/2005 que modifica el anterior. -abastos -infraestructura del transporte -comunicaciones -telecomunicaciones

3.4.2.4.1. Condiciones de uso de equipamientos:

–Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

–Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

4. NORMAS URBANISTICAS PARA EL SUELO URBANO

4.1. Régimen urbanístico del suelo urbano.

4.1.1. La clasificación de suelo urbanos criterios legales de clasificación y ámbito de aplicación.

De conformidad con el artículo 44 del capítulo 1 referente a la clasificación del suelo dentro del título cuarto sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, se ha procedido a la clasificación de suelo urbano en este municipio, delimitando y clasificando una superficie de suelo cuyo ámbito queda definido en los planos de ordenación respectivos y con la caracterización de suelo urbano.

En principio, los criterios para efectuar esta clasificación y delimitar el ámbito de suelo urbano se adecuan a la Ley (TRLOTAU) en su artículo 45 y en su número 1 y en los apartados A y B. Más adelante se explicitan los criterios para establecer las distintas categorías de suelo urbano.

A. De acuerdo con el apartado A) del p.1 del artículo mencionado pertenecen al Suelo Urbano los terrenos que este POM

adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, apoyándose en varias situaciones:

a) Segundo el estado de urbanización (legalmente realizada):

–Al estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar:

De acuerdo con la disposición primera (TRLOTAU), p. 2.3, el concepto de solar es la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circundan.

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 si o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

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

3º. 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.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circundan.

–O, estar 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, y 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 de la TRLOTAU («Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa»), simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Segundo el estado de consolidación edificatoria y de urbanización, legalmente realizado:

Al estar 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: El p. 15. de la disposición preliminar (TRLOTAU) establece el concepto de Zona de ordenación urbanística (ZOV) 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.

–Bien por núcleos de población,

B. Asimismo, de acuerdo con el apartado B) del p.1 de este artículo pertenecen al Suelo Urbano los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

4.1.2. Categorías legales en Suelo Urbano.

1. Suelo urbano consolidado (SUC).

De acuerdo con el artículo 45 (TRLOTAU) y en el apartado 2, se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización (SUC):

–Los terrenos que a que se refiere la letra a) del apartado A) del p.1 del artículo 45 (TRLOTAU) respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el

aprovechamiento preexistente –concepto establecido en la disposición preliminar (TRLOTAU) en el p.3.4. como la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística–. Es decir, los terrenos que están ya completamente urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar, o los terrenos que 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.

–U los terrenos referidos en el apartado B) del p.1 del artículo 45 (TRLOTAU) una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización, es decir, los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, y una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

2. Suelo urbano no consolidado (SUNC).

De acuerdo con el artículo 45 (TRLOTAU) y en su número 3, pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por la edificación y la urbanización (SUNC):

A) los terrenos que a que se refiere la letra a) del apartado A) del p.1 del artículo 45 (TRLOTAU) –es decir, los terrenos que están ya completamente urbanizados por contar, como mínimo, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar 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 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación–, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de la Ley (TRLOTAU).

b) El planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo –concepto establecido en la disposición preliminar (TRLOTAU) en el p.3.1. como 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– superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de:

–Un metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial.

–Y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

B) Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A) del número 1 del artículo 45 (TRLOTAU) –es decir, los que 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 y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población–. En estos terrenos la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora.

Se explicitan los cuadros de clasificación resultantes del estudio efectuado en la Memoria Justificativa. Resulta imprescindible remitirse a ella para la justificación de los mismos.

Se avanza un cuadro resumen de la superficie clasificada como (SU) y de su división en las dos grandes categorías (SUC) y (SUNC) y otro cuadro añadido matizando las áreas de ese suelo urbano no consolidado (SUNC) que se someten al régimen de actuaciones edificatorias, tanto por ser de aplicación el artículo 45, 3, A), a) como por ser de aplicación el artículo 45, 3, A) b) y diferenciándolo del (SUNC) sometido al régimen de actuaciones urbanizadoras en aplicación del artículo 45, 3, B) (TRLOTAU). Posteriormente se analizarán todos los supuestos de (SUNC).

CUADRO RESUMEN DE LA SUPERFICIE CLASIFICADA COMO (SU) Y DE SU DIVISION EN LAS DOS CATEGORIAS (SUC) Y (SUNC) EN TODO EL SUELO URBANO DEL TERMINO

IDENTIFICACION DE AREAS	SUPERFICIE TOTAL (SU)	SUPERFICIE (SUC)	SUPERFICIE (SUNC)
(SU)	1.036.371 m ²	200.025 m ²	836.346 m ²
EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO	+ 36.240 m ²	+ 3.790 m ²	+ 32.450 m ²
(SU)	3.841.612 m ²	1.376.132 m ²	2.465.480 m ²
EN URBANIZACIONES	+ 45.660 m ²	+ 16.330 m ²	+ 29.330 m ²
SUPERFICIE TOTAL	4.877.983 m ²	1.576.157 m ²	3.301.826 m ²
DE (SU)	+ 81.900 m ²	+ 20.120 m ²	61.780 m ²
	4.959.883	32,18%	1.596.277 m ²
			67,82% 3.363.606 m ²

En este segundo cuadro ha prevalecido una organización del suelo urbano no consolidado organizada según los tres supuestos del artículo 45, 3, (TRLOTAU) como si fueran excluyentes cada uno de ellos. Pero tal como se verá a continuación, se dan situaciones mixtas de (SUNC) en el caso de las urbanizaciones. En efecto, los suelos sometidos al régimen de actuaciones urbanizadoras y por tanto pertenecientes al supuesto del artículo 45,3,B) (TRLOTAU) y que asciende su superficie a lo ya indicado, según el cuadro anterior, pertenecen también al supuesto del artículo 45,3,A)a) por estar remitidos por el (POM) a una operación de reforma interior. Por tanto la superficie de 1.252.835 metros cuadrados reflejada en el cuadro anterior perteneciente al supuesto del artículo 45,3,A)a) debería ser incrementada con esta cantidad obteniendo una superficie de 2.465.480 metros cuadrados (más SG-ZV), o sea, 2.494.800 metros cuadrados, que se puede adscribir al supuesto del artículo 45,3,A),a) (TRLOTAU).

I. Suelo urbano consolidado (SUC) (artículo 45,2) (TRLOTAU) en el entorno del núcleo urbano.

Existen áreas de suelo urbano del entorno del núcleo que se pueden adscribir a la categoría de (SUC) por cumplir los requisitos expuestos más arriba. Son áreas que pertenecen a tres zonas distintas de ordenación urbanística (ZOU), a saber:

–Superficie de (SUC) en ZOU-SU-7-ADO-PAR: 5.959 metros cuadrados.

–Superficie de (SUC) en ZOU-SU-9-ADO-PAR-AIS: 90.180 metros cuadrados.

–Superficie de (SUC) en ZOU-SU-10-AIS: 90.867 metros cuadrados.

–Superficie de (SUC) en ZOU-SU-1 1-IND: 13.019 metros cuadrados.

–Superficie de (SUC) en el entorno del núcleo: 200.025 metros cuadrados.

Evidentemente, estas áreas, presentan déficits dotacionales, pero sus moderados índices de edificabilidad que se sitúan muy por debajo del estándar de calidad urbana del artículo 31,1,a) permiten acogerse a la legitimación que brinda el segundo párrafo del artículo 45,3,A),b) y permiten también eximirlos del consejo del artículo 24,2,a) (TRLOTAU) para absorber esos déficits. En estos suelos no resulta posible un gravamen sobre los derechos consolidados de los propietarios sobre parcelas y edificación. Más adelante se verán los mecanismos adoptados de absorción de déficits para las (ZOU) de edificabilidades elevadas que se incluirán en (SUNC) con incremento de aprovechamiento. Conviene explicitar aún más:

ANALISIS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) SEGUN (artículo 45,2) (TRLOTAU) INCLUIDO EN LAS DISTINTAS (ZOU) DEL NUCLE EN REGIMEN DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

ZONA (ZOU)	(CONCEPTOS URBANISTICOS)
SU-7-ADO-PAR	SUPERFICIE PARCIAL (ZOU) 5.959 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEBR) 0,45 m ² /m ²
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO MAXIMO (AO) 2.681 m ² (de edificación)
	SUPERFICIE NETA DE MANZANA 5.388 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA MAX (IENR) 0,497 m ² /m ²
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESULTANTE (AO) 2.681 m ²

ANALISIS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) SEGUN (artículo 45,2) (TRLOTAU) INCLUIDO EN LAS DISTINTAS (ZOU) DEL NUCLEO EN REGIMEN DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

ZONA (ZOU)	(CONCEPTOS URBANISTICOS)
SU-9-ADO-PAR-AIS	SUPERFICIE PARCIAL (ZOU) 90.180 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEBR) 0,3 m ² /m ²
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÁXIMO (AO) 27.054 m ² (de edificación)
	SUPERFICIE NETA DE MANZANA 58.220 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA MÁX (IENR) 0,4646 m ² /m ²
	RESULTANTE (AO) 27.054 m ²

ANALISIS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) SEGUN (artículo 45,2) (TRLOTAU) INCLUIDO EN LAS DISTINTAS (ZOU) DEL NUCLEO EN REGIMEN DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

ZONA (ZOU)	(CONCEPTOS URBANISTICOS)
SU-10-AIS	SUPERFICIE PARCIAL (ZOU) 90.867 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEBR) 0,3 m ² /m ²
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÁXIMO (AO) 27.260 m ² (de edificación)
	SUPERFICIE NETA DE MANZANA 69.068 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA MÁX (IENI) 0,3945 m ² /m ²
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESULTANTE (AO) 24.139 m ²

ANALISIS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) SEGUN (artículo 45,2) (TRLOTAU) INCLUIDO EN LAS DISTINTAS (ZOU) DEL NUCLEO EN REGIMEN DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS

ZONA (ZOU)	(CONCEPTOS URBANISTICOS)
SU-10-IND	SUPERFICIE PARCIAL (ZOU) 13.019 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEBI) 0,6 m ² /m ²
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÁXIMO (AO) 7.811 m ² (de edificación)
	SUPERFICIE NETA DE MANZANA 8.700 m ² (de suelo)
	INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA MÁX (IENI) 0,9 m ² /m ²
	APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESULTANTE (AO) 13.645 m ²

II. Suelo urbano consolidado (SUC) (artículo 45,2) (TRLOTAU) en la urbanización (U-8) de Cerro Alberche.

En este caso esa superficie de suelo urbano consolidado (SUC) asciende a 1.376.132 metros cuadrados frente a los 1.924.601 metros cuadrados (aunque esta urbanización tiene anexa un excedente de zonas verdes que se ha destinado en el POM a paliar déficits dotacionales y a localizar la mayor parte de los sistemas generales de espacios libres de los suelos clasificados de las urbanizaciones del término y que a continuación se detallarán, por lo que la superficie que se ha considerado es de 1.919.299 metros cuadrados (incluyendo sus ZG-ZV) más 23.265 metros cuadrados destinado a otros SG de ZV, que tiene la (U-8) en su totalidad).

III. Suelo urbano no consolidado (SUNC) remitido a operaciones de reforma interior según el artículo 45,3,A),a) (TRLOTAU) sobre la superficie total de las urbanizaciones (U-1) A (U-7)

Este (SUNC) queda remitido a una operación reforma interior (artículo 45,3,A),a) TRLOTAU) sobre la superficie total de cada una de las siete urbanizaciones configuradas por el (POM) que se realizará mediante planeamiento especial con algunos de los objetivos del artículo 29 (TRLOTAU):

–Para crear o ampliar reservas de suelo dotacional público.

–Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.

–Concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras.

Pero de acuerdo con el artículo 20 (RP), podrán contener las determinaciones que allí se expresan.

En el apartado 2.C. de la Memoria Justificativa se detalla mejor la justificación de la delimitación de esos ámbitos de reforma interior. Aquí corresponde fijar y justificar la superficie de suelo urbano de la categoría de (SUNC) que se incluye en el supuesto contemplado en el artículo 45,3,A),a) (TRLOTAU). Pero, además, aparte del suelo (SUNC) de cada una de estas urbanizaciones se le aplicará también el artículo 45,3,B): Al suelo urbano incrementado en cada urbanización que tendrá, por tanto, una doble condición de los supuestos contemplados en el artículo 45,3,A).

(SUNC) SEGUN artículo 45,3,A)a) (TRLOTAU) SOBRE LAS SUPERFICIES CONFIGURADAS POR EL (POM) DE LAS URBANIZACIONES (U-1) A (U-7) CON SG-ZV ADSCRITOS

Urbanización MIRALBERCHE (U-1)	900.121 m ²
Urbanización LAS LABRANZAS (U-2)	430.646 m ²
Urbanización LAS VIÑAS (U-3)	228.427 m ²
Urbanización LA BULAGA (U-4)	157.964 m ²
Urbanización LA CAÑADA (U-5)	28.416 m ²
Urbanización EL TEJAR (U-6)	54.721 m ²
Urbanización VEGA LA CHINA (U-7)	144.413 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL (SUNC) artículo 45,3, A) a) (TRLOTAU)	1.944.708 m²

La superficie global anterior se desglosa en los dos siguientes cuadros.

La superficie de suelo sometido al régimen de actuaciones edificatorias (RAE) en el conjunto de las siete urbanizaciones es de 1.263.098 metros cuadrados, o sea, la suma de 1.250.518 metros cuadrados de suelo neto más 12.580 metros cuadrados de suelo correspondientes a SG-EL-ZV. Tal como se especifica en el apartado 4.1.2, p.2.A,a y en el 4.7.1 de estas Normas, previamente a las actuaciones edificatorias en este suelo será necesaria la tramitación de los Planes Especiales respectivos, debiendo cumplir lo prescrito en el artículo 102, p.3 en lo referente a la simultaneidad de las obras de urbanización y edificación.

SUPERFICIE (SUNC) (+SG-ZV) DE LAS URBANIZACIONES SOMETIDAS A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR EN EL REGIMEN DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS (RAE)

Urbanización MIRALBERCHE (U-1)	675.313 m ² + 6.750 m ²
Urbanización LAS LABRANZAS (U-2)	203.625 m ² + 2.025 m ²
Urbanización LAS VIÑAS(U-3)	115.849 m ² + 1.150 m ²
Urbanización LA BULAGA (U-4)	126.853 m ² + 1.390 m ²
Urbanización LA CAÑADA (U-5)	13.305 m ² + 125 m ²
Urbanización EL TEJAR (U-6)	45.851 m ² + 450 m ²
Urbanización VEGA LA CHINA (U-7)	69.726 m ² + 690 m ²
SUPERFICIE TOTAL EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS	1.250.518 m² + 12.580 m²
TOTAL	1.263.098 m²

SUPERFICIE DE (SUNC) DE LAS URBANIZACIONES SOMETIDA A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR EN EL REGIMEN DE ACTUACIONES URBANIZADORAS

Urbanización MIRALBERCHE (U-1)	214.993 m ² + 3.065 m ²
Urbanización LAS LABRANZAS (U-2)	221.416 m ² + 3.580 m ²
Urbanización LAS VIÑAS (U-3)	109.658 m ² + 1.770 m ²
Urbanización LA BULAGA (U-4)	29.251 m ² + 470 m ²
Urbanización LA CAÑADA (U-5)	14.850 m ² + 140 m ²
Urbanización EL TEJAR (U-6)	8.345 m ² + 75 m ²
Urbanización VEGALACHINA (U-7)	73.282 m ² + 715 m ²
SUPERFICIE TOTAL EN ACTUACIONES URBANIZADORAS	671.795 m² + 9.815 m²
TOTAL	681.610 m²

IV. Suelo urbano no consolidado (SUNC) con incremento de aprovechamiento objetivo según el artículo 45,3,A),B) (TRLOTAU).

SUPERFICIE DE (SUNC) SEGUN artículo 45,3,A)b) (TRLOTAU) AL QUE EL (POM) OTORGA INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN REGIMEN DE ACTUACIONES EDIFICATORIAS (CON SG-ZV)

SUPERFICIE DE (ZOU-4-ZNH)	61.396 m ² + 3.065 m ²
SUPERFICIE DE (ZOU-5-ACA)	344.166 m ² + 17.200 m ²
	405.562 m ² + 20.265 m ²

SUPERFICIE TOTAL DE (SUNC) SEGÚN artículo 45,3, A) b)	425.827 m ²
---	------------------------

V. (SUNC) Según artículo 45,3,B) (TRLOTAU) de las zonas (SU-6) (SU-7) (SU-8) (SU-9), incluido en (UA) discontinuas en el entorno del núcleo urbano.

(SUNC) SEGÚN art. 45, 3, B) (TRLOTAU) INCLUIDO EN (UA) SOBRE LAS (ZOU) (SU-6)(SU-7)(SU-8)(SU-9) DEL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO (CON SG-ZV)			
IDENTIFICACIÓN ZONA (ZOU)	IDENTIFICACIÓN DE CADA (UA)	SUPERFICIE DE CADA (UA)	SUPERFICIE (ZOU) EN (UA)
ZOU SU-6-ADOPAR	(UA-3-1)	22.609 m ²	68.102 m ² + 3.375 m ²
	(UA-3-2)	6.565 m ²	
	(UA-3-3)	8.817 m ²	
	(UA-3-4)	6.919 m ²	
	(UA-3-5)	3.428 m ²	
	(UA-3-6)	10.351 m ²	
	(UA-3-7)	9.413 m ²	
ZOU SU-7-ADOPAR	(UA-7-1)	19.015 m ²	42.277 m ² + 1.315 m ²
	(UA-7-2)	23.262 m ²	
ZOU SU-8-ADOPAR-AIS	(UA-8-1)	5.587 m ²	93.962 m ² + 2.780 m ²
	(UA-8-2)	16.046 m ²	
	(UA-8-3)	11.234 m ²	
	(UA-8-4)	28.512 m ²	
	(UA-8-5)	10.571 m ²	
	(UA-8-6)	22.012 m ²	
	(UA-8-7)		
ZOU SU-9-ADOPAR-AIS	(UA-9-1)	19.061 m ²	190.028 m ² + 4.715 m ²
	(UA-9-2)	30.210 m ²	
	(UA-9-3)	7.401 m ²	
	(UA-9-4)	5.625 m ²	
	(UA-9-5)	12.735 m ²	
	(UA-9-6)	2.646 m ²	
	(UA-9-7)	7.520 m ²	
	(UA-9-8)	45.558 m ²	
	(UA-9-9)	34.360 m ²	
TOTAL SUNC UA RESIDENCIAL		394.369 m ² + 12.185 m ² = 406.554 m ²	
SU-11-IND	(UA-8-1)	10.370 m ²	30.548 m ²
	(UA-8-2)	20.178 m ²	
SU-2-DEEQ (DOTACIONAL)	(UA-9)	5.867 m ²	5.857 m ²
SUPERFICIE (SUNC) NÚCLEO EN (UA)		430.790 m ² + 12.185 m ² = 442.975 m ²	

VI. (SUNC) según artículo 45, 3, B) (TRLOTAU) incluido en (UA) discontinuas en la urbanización de Cerro Alberche.

(SUNC) SEGÚN art. 45, 3, B) INCLUIDO EN (UA) SOBRE LA URBANIZACIÓN (U-8) DE CERRO ALBERCHE (CON SG-ZV)			
IDENTIFICACIÓN URBANIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN DE CADA (UA)	SUPERFICIE DE CADA (UA)	SUPERFICIE (SUNC) EN (UA)
CERRO ALBERCHE (U-8) (SUNC) EN ZONA: ZOU SU-12-AIS-EXTERIOR	UA(U-8-3)	40.082 m ²	253.968 + 4.075 m ²
	UA(U-8-4-1)	6.438 m ²	
	UA(U-8-4-2)	5.568 m ²	
	UA(U-8-5)	27.649 m ²	
	UA(U-8-6)	11.304 m ²	
	UA(U-8-7-1)	5.905 m ²	
	UA(U-8-7-2)	35.557 m ²	
	UA(U-8-7-3)	12.698 m ²	
	UA(U-8-7-4)	8.961 m ²	
	UA(U-8-9)	17.074 m ²	
CERRO ALBERCHE (U-8) (SUNC) EN ZONA: ZOU SU-13-AIS-EXTERIOR	UA(U-8-10)	82.732 m ²	
	UA(U-8-1-1)	24.293 m ²	289.199 m ² + 2.860 m ²
	UA(U-8-1-2)	52.634 m ²	
	UA(U-8-2)	83.868 m ²	
	UA(U-8-4-1)	36.082 m ²	
	UA(U-8-8)	32.402 m ²	
	UA(U-8-11)	35.926 m ²	
	UA(U-8-12)	23.994 m ²	
	SUPERFICIE TOTAL (SUNC) EN (UA) EN (U-8)		543.167 m ² + 6.935 m ² 550.102 m ²

VII. SUNC según artículo 45,3,B) (TRLOTAU) incluido en (UA) continuas en las urbanizaciones (U-1) (U-2) (U-3) (U-4) (U-5) (U-6) y (U-7).

El resto de las (UA) intersticiales de las cinco urbanizaciones referidas, se delimitan sobre el suelo urbano no consolidado (SUNC) que ha sido anexionado a estas urbanizaciones de acuerdo con las sugerencias de la CPU en su informe de la fase de concierto y se configuran todas ellas como unidades continuas.

Sin embargo, por lo expresado en el punto 2.B.1.1.2. referente al suelo urbano no consolidado (SUNC) remitido a una operación reforma interior (artículo 45,3,A),a) TRLOTAU), estas (UA) presentan una doble remisión a la formulación de planeamiento especial.

Estos Planes Especiales (PERID) propios de cada (UA) complementan la parte de ordenación detallada que ha establecido el (POM). Los demás puntos del artículo 20 (RP) han sido fijados por el propio (POM) a través de las dos ordenanzas de zona que son de aplicación en estos suelos.

Y tal como se ha expresado anteriormente, si en el momento de la formulación del (PERID) que ordena detalladamente la (UA), no se hubiera redactado el (PERI) de completamiento de infraestructuras correspondiente a la Urbanización en la que se inserta esa (UA), ese Plan Especial podrá ser parte integrante de la alternativa técnica del PAU que se promueve. Los convenios correspondientes de esos PAU, establecerán los compromisos que adquieren todas las partes afectadas por estos instrumentos.

(SUNC) SEGÚN art. 45, 3, B) INCLUIDO EN (UA) SOBRE SIETE URBANIZACIONES (U-1) (U-2) (U-3) (U-4) (U-5) (U-6) (U-7)			
IDENTIFICACIÓN URBANIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN DE CADA (UA)	SUPERFICIE DE CADA (UA)	SUPERFICIE (SUNC)(UA)
MIRALBERCHE (U-1)	UA(U-1-1)	13.141 m ²	214.993 m ² + 3.065
	UA(U-1-2)	13.475 m ²	
	UA(U-1-3a)	12.507 m ²	
	UA(U-1-4)	21.191 m ²	
	UA(U-1-5)	66.864 m ²	
	UA(U-1-6)	22.697 m ²	
	UA(U-1-7)	4.888 m ²	
	UA(U-1-8)	16.583 m ²	
	UA(U-1-9)	13.746 m ²	
	UA(U-1-10)	29.901 m ²	
LAS LABRANZAS (U-2)	UA(U-2-1)	20.095 m ²	221.416 m ² + 3.580
	UA(U-2-2)	67.304 m ²	
	UA(U-2-3a)	75.746 m ²	
	UA(U-2-3b)	46.261 m ²	
LAS VIÑAS (U-3)	UA(U-3-1)	13.254 m ²	109.658 m ² + 1.770
	UA(U-3-2)	71.861 m ²	
	UA(U-3-3)	16.550 m ²	
	UA(U-3-4)	7.993 m ²	
LA BULAGA (U-4)	UA(U-4-1)	18.056 m ²	29.251 m ² + 470 m ²
	UA(U-4-2)	11.195 m ²	
LA CAÑADA (U-5)	UA(U-5-1)	14.850 m ²	14.850 m ² + 140 m ²
	UA(U-6-1)	8.345 m ²	
EL TEJAR (U-6)	UA(U-7-1)	29.504 m ²	73.282 m ² + 715 m ²
	UA(U-7-2)	25.227 m ²	
	UA(U-7-3)	18.551 m ²	
SUPERFICIE TOTAL (SUNC) EN (UA) URBANIZACIONES		671.795 m ²	671.695 m ² + 9.815 m ² 681.610 m ²

4.1.3. Régimen del Suelo Urbano en cuanto al contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbano.

El artículo 49. (TRLOTAU) hace depender la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo a las operaciones de clasificación y, en su caso, de calificación urbanísticas del suelo que, efectivamente, vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

1. Derechos:

El artículo 50 explicita el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo en cuanto a los derechos se refiere.

En este apartado referente al régimen del suelo urbano, el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo se rige por lo establecido en los puntos 1.1, 1.4, y 1.5 del artículo 50 (TRLTAU).

–Los derechos previstos en el apartado 1.1 del artículo 50 (TRLTAU) establecen la posibilidad del 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.

–Los derechos previstos en el apartado 1.4. del artículo 50 (TRLTAU) para suelo clasificado específicamente como urbano comprenden los siguientes:

–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 –que el planeamiento territorial y urbanístico no permita la realización de dichas obras en régimen de actuaciones edificatorias– los derechos serán idénticos a los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable, es decir, a los contenidos en el p.1.3 del artículo 50 (TRLTAU):

a) Competir, en la forma determinada en la LOTAU 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 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 (TRLTAU).

b) Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la ley (TRLTAU), 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.

–Los derechos previstos en el apartado 1.5. del artículo 50 (TRLTAU) comprenden los siguientes:

–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.

Hay una última matización respecto a los derechos que recoge el p.2 del artículo 50 (TRLTAU): Los derechos anteriores 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.

Estas últimas prescripciones o límites quedan garantizados al haber tenido en cuenta en la delimitación del suelo urbano todo el conjunto de afecciones anteriores de acuerdo con las legislaciones sectoriales y urbanística y con los informes específicos emitidos por los organismos competentes.

2. Deberes:

El artículo 51 explicita el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo en cuanto a los deberes se refiere.

–Los deberes y limitaciones de carácter general se recogen en el p. 1.1 del artículo 51 (TRLTAU), que se detallan:

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.

–Los deberes y limitaciones de carácter específico en suelo urbano –y también urbanizable– se recogen en p.1.2 del artículo 51 (TRLTAU), que se explicitan. Los terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbano deberán:

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 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 obligatoriamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado. Todo lo referente a la reserva de estos terrenos destinados a dotaciones públicas se explica en el p. 4.1.5. de estas Normas Urbanísticas.

e) Ceder obligatoriamente a la Administración Municipal 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.

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

–De acuerdo con el p.2 del artículo 51 (TRLTAU), el cumplimiento de los deberes anteriores es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo 50 (TRLTAU).

–De acuerdo con el artículo 52 (TRLTAU), los deberes de la propiedad del suelo tienen carácter real, es decir, la enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes y, en su caso, compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

4.1.4. Estándares de calidad urbana y reservas mínimas de suelo dotacional público en (SU).

Para poder dar cumplimiento al apartado d) del p.1.2. del artículo 51 (TRLTAU) en cuanto a los deberes y limitaciones de carácter específico en suelo urbano –y también urbanizable– y referente al deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado, es necesario ajustarse a los preceptos legales y reglamentarios de carácter urbanístico.

En este sentido, es de aplicación el artículo 31 (TRLTAU) y artículo 21, (RP) por referirse a los estándares dotacionales mínimos en suelo urbano:

1. Para zonas (ZOU) en (SU) de uso global residencial:

–El artículo 31, p.1 a) (TRLTAU) establece que en el suelo urbano, la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea. Es decir, IERB = 1 metro cuadrado/metro cuadrado. El POM ha realizado un análisis de edificabilidad residencial en el conjunto de las dos zonas del (POM) –excluida la zona industrial– que en las NNSS anteriores se asimilaban a una única zona residencial –con una superficie actual bruta de 144.708 metros cuadrados de suelo sobre la que se asentaría una edificabilidad de 140.224 metros cuadrados, correspondiente a los nuevos coeficientes unitarios de edificabilidad residencial– y el resultado ha sido de 9.690 metros cuadrados de edificación por hectárea en (SU), por lo que se cumple la anterior prescripción. Para superficiar estas zonas se ha procedido a incorporarles todas las reservas dotacionales ya en uso, de zonas verdes, equipamientos, aparcamientos y viario que configuran el área de las zonas junto al suelo neto de las manzanas residenciales.

–Antes de proseguir con la explicitación de los estándares del artículo 31, p.1 c) (TRLTAU) o del artículo 21 (RP), conviene matizar, que por la asimilación de todo el suelo urbano del entorno del núcleo al régimen del (SUNC) del artículo 45, p.3, A) b), estos estándares se aplicarán a los incrementos de aprovechamiento que se producen y a los que se aplicará también la técnica de transferencia de aprovechamiento. No es el caso de las (UA) delimitadas en las urbanizaciones exteriores a las que se aplica el régimen del artículo 45, p.3, B)

–El artículo 21, p.4 (RP), referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbano no consolidado (SUNC) tal como se ha definido más arriba o de acuerdo con el artículo 105.3 (RP) establece en su apartado A) que en zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

a) Con destino específico de zonas verdes:

–10 por 100 de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la

edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea. Es decir, IELB es menor o igual a 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

–18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación de edificabilidad lucrativa si la edificabilidad (lucrativa) es superior a la precedente. Es decir, si IELB es mayor de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

b) Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación de edificabilidad lucrativa.

–De acuerdo también con el artículo 21, p.4 (RP), referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbano no consolidado (SUNC) hay que matizar que las superficies anteriores de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarnas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento. En este sentido el POM remite al planeamiento especial en suelo urbano (SUNC) la posibilidad de la calificación definitiva de esos suelos de reservas dotacionales determinados en la (OE) del POM en cuanto a su cuantificación superficial. Si bien el POM ha grafiado el uso concreto de esas superficies, no vincula esta operación a la ordenación estructural (OE): sólo pertenece a la (OE) la cantidad total de metros cuadrados destinados a reservas dotacionales.

–El artículo 21, p.5 del RP, referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbano (SU) establece para uso residencial el siguiente número de:

–Plazas de aparcamiento con carácter público: Una previsión de reservas de suelo con destino dotacional público para plazas de aparcamiento en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza de aparcamiento con destino dotacional público por cada 200 metros cuadrados techo potencialmente edificable para uso residencial.

–Plazas de aparcamiento de titularidad privada: Esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas al de plazas públicas y sin que en ningún caso dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima de carácter pública, es decir, una plaza de aparcamiento de titularidad privada por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para uso residencial.

–El artículo 21, p.6 (RP), referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbano (SU) establece para aquellas (UA) en que la ordenación detallada (OD) hubiera considerado la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a toda la (UA) los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiendo como tal el que tenga mayor edificabilidad. Es decir, en este caso de uso mayoritario residencial, los estándares dotacionales de aplicación para posibles usos terciarios o industriales que se implanten en las (UA) mediante la (OD) serán los propios del uso residencial.

2. Para (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional:

El artículo 21, p.4 del RP, referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbano no consolidado (SUNC) de acuerdo con el artículo 105.3 (RP) establece en su apartado B) que en zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público (sin computar el viario):

a) Con destino específico de zonas verdes: 10 por 100 de la superficie total ordenada.

b) Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: 5 por 100 de la superficie total ordenada.

En estas (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario, resultarán del siguiente producto: $0,15 \times E \times S$.

–E: Coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en metros cuadrados techo/metros cuadrados suelo.

–S: Superficie en metros cuadrados suelo de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

Lo preceptuado anteriormente por el Reglamento de Planeamiento podría contravenir la Ley (TRLOTAU) que no vincula las reservas de suelo con destino dotacional público en suelos de uso global industrial o terciario al aprovechamiento sino a la superficie de la (ZOU). Sin embargo la fórmula podría ser válida para el cálculo de la cesión lucrativa al Ayuntamiento utilizando 0,10 en lugar de 0,15.

–El artículo 21, p.5 del RP, referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbano (SU) establece para uso industrial, terciario o dotacional

-Plazas de aparcamiento con carácter público: Una previsión de reservas de suelo con destino dotacional público para plazas de aparcamiento en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza de aparcamiento con destino dotacional público por cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

Plazas de aparcamiento de titularidad privada: Esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que en ningún caso dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima de carácter público, es decir, una plaza de aparcamiento de titularidad privada por cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

–También es de aplicación el artículo 21, p.6 (RP), cuyo contenido se ha expuesto más arriba. Por tanto, en este caso de uso mayoritario industrial, terciario o dotacional, los estándares dotacionales de aplicación para posibles usos pormenorizados diferentes como, incluso, el residencial que se implanten en las (UA) mediante la (OD) serán los propios del uso mayoritario industrial, terciario o dotacional. Esta matización conlleva que en áreas o (ZOU) mixtas en que el uso mayoritario sea el industrial se aplicaran los estándares dotacionales propios del suelo industrial.

4.1.5. Régimen del Suelo Urbano en sus distintas categorías.

El régimen del suelo urbano en sus distintas categorías se establece en el p.1 del artículo 69 de la Ley (TRLOTAU).

1. Régimen del suelo urbano consolidado (SUC):

De acuerdo con el p.1.1. del artículo 69 (TRLOTAU), en el suelo urbano consolidado a que se refiere el número 2 del artículo 45, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el planeamiento, así como, en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias previsto en el último párrafo del número 3 del artículo 111 (TRLOTAU).

2. Régimen del suelo urbano no consolidado (SUNC):

De acuerdo con el p.1.2. del artículo 69 (TRLOTAU), en el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51 (TRLOTAU), tal como resultan precisados por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

2.1. Cesiones legales y reglamentarias mínimas obligatorias: A estos efectos, las cesiones procedentes tanto de suelo destinado a uso dotacional público como de suelo que materializa el aprovechamiento correspondiente a la Administración, serán:

a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las cesiones de suelo dotacional público serán las derivadas de los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda y se dimensionarán por relación a los estándares regulados en el artículo 31 (TRLOTAU) y artículo 21 (RP) –especificados más arriba– en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a la unidad, o unidades, de actuación urbanizadora que en su caso se delimiten.

A los efectos de lo dispuesto en esta letra, el planeamiento podrá minorar el porcentaje del diez por ciento del aprovechamiento

lucrativo correspondiente a la Administración, teniendo en cuenta el aprovechamiento atribuido, las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada.

Ante las incógnitas de futuro, este Plan de Ordenación Municipal remite al planeamiento especial sobrevenido en desarrollo del mismo, la posibilidad de minoración de este 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración. Es evidente, por el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales que las distintas Administraciones Públicas ejercerán un control acerca del cumplimiento de los criterios legales anteriores que fundamentan la minoración.

b) En el caso de los terrenos a los que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, previsto en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45 las siguientes cesiones:

1º. La parte proporcional de suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 (TRLOTAU) en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar y determinada por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71 en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico (el contenido del artículo 71 (TRLOTAU) en lo referente a las determinaciones de aprovechamientos urbanísticos en suelo urbano se explicita pormenorizadamente en el p.4.1.7. de estas Normas Urbanísticas).

En este apartado se contemplan tres formas de materializar las cesiones relativas a dotaciones públicas: O reservando suelo, o transfiriéndolas en aprovechamiento urbanístico, determinada por el procedimiento descrito en el p.3 del artículo 71, lo que requerirá la delimitación previa de una unidad de actuación discontinua, o con una compensación monetaria equivalente sustitutiva en el supuesto de la técnica de las transferencias de aprovechamiento calculada en los términos establecidos en el artículo 75 (TRLOTAU), con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente de acuerdo con el artículo 105, 3, a) (RP) y que deberá ingresarse en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77 (TRLOTAU).

2º. La superficie de suelo correspondiente al 10 po 100 del aprovechamiento en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento atribuido por el nuevo planeamiento y el que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

Con la finalidad de facilitar la gestión urbanística privada, en el supuesto de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU), estas cesiones podrán sustituirse por una compensación monetaria equivalente calculada en los términos establecidos en el artículo 75 (TRLOTAU), que deberá ingresarse en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77 (TRLOTAU).

c) En el caso de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora, previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las propias del suelo urbanizable.

2.2. Cesiones legales optativas a determinar por el planeamiento: De acuerdo también con el p.1.2. del artículo 69 (TRLOTAU), en el suelo urbano no consolidado previsto en el número 3 del artículo 45, que remite a lo dispuesto en la letra a) del número 2 del artículo 24 y con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes, el planeamiento podrá establecer mayores reservas de suelo dotacional público que las resultantes de aplicar los estándares del artículo 31 a cada uno de los tres supuestos anteriores. En cualquier caso, los usos de las cesiones de suelo con destino dotacional público serán los previstos expresamente en el planeamiento. El (POM) ha optado por no establecer mayores reservas de suelo dotacional público que las mínimas obligatorias –aquí se incluye las del SUNC con incremento de aprovechamiento– por los siguientes motivos:

–No resultaría del todo justo grabar sobre los nuevos desarrollos urbanos los déficits de los desarrollos anteriores que muchas de las veces se han producido por las imprecisiones de los propios planes aprobados definitivamente o por las

incorreciones en su aplicación. En unos casos por la dificultad de comprensión de las técnicas urbanísticas, en otros casos por incumplimiento consciente de la normativa por parte de algunos o todos los agentes privados y públicos que intervienen en los procedimientos, al objeto de liberarse de los deberes de cesión.

No parece muy viable cargar estos déficits sobre los propietarios de suelo urbano consolidado de acuerdo con la edificabilidad del planeamiento anterior, aunque no hayan soportado las cesiones por ignorancia o conscientemente: Hay un conjunto incalculable de omisiones jurídicas, cuyo abordaje haría inacabable cualquier intento de planificación municipal.

De otro lado, no se ve la necesidad de realizar reservas en el (POM) de suelo dotacional público proporcional a los aprovechamientos de las partes de suelo urbano consolidado (SUC), porque las necesidades reales sociales de equipamiento han estado cubiertas, aunque por debajo de los estándares de la ley (TRLAUT). Y lo mismo ha sucedido con respecto a las zonas verdes. No resulta comprensible para un municipio rural pequeño estas reservas cuando tienen la propia naturaleza a muy corta distancia.

Asimismo –y de acuerdo también con el p.1.2. del artículo 69 (TRLAUT)–, en los tres supuestos anteriores a), b) y c), también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

En este sentido se han incorporado a las (UA) delimitadas en (SUNC) la parte proporcional (1.000 metros cuadrados/200 habitantes) de sistemas generales de zonas verdes y espacios libres.

En todo lo expuesto se ha establecido una estrecha vinculación entre el régimen del suelo urbano –y fundamentalmente en su categoría de (SUNC)– y el aprovechamiento urbanístico. Se explica, por tanto, en el siguiente punto de estas Normas Urbanísticas todo lo referente tanto a los conceptos de aprovechamiento urbanístico como a la determinación y el cálculo del mismo, como al establecimiento de las áreas o superficies para el reparto de dicho aprovechamiento.

4.1.6. Criterios de delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo (AT) y la titularidad de los aprovechamientos urbanísticos en Suelo Urbano.

1. Conceptos jurídicos previos:

Para facilitar la comprensión de estas determinaciones, se establece una base conceptual en este punto de conformidad con el número 3 y los números 4 a 6 de la Disposición Preliminar (TRLOAU) acerca de las clases de aprovechamiento urbanístico:

–Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): 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.

–Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): 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 aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

–Aprovechamiento tipo: La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

–Aprovechamiento preexistente: La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

–Excedente de aprovechamiento: La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

–Adquisición de un excedente de aprovechamiento: 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 esta Ley. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

–Área de reparto: 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.

2. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano.

2.1. En suelo urbano (SUNC) en (UA) o sometido (PERI): De acuerdo con el p.2. del artículo 70 (TRLAUT), las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado (SUNC) en los ámbitos de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado a que se refiere, la letra B) del número 3 del artículo 45 y, en su caso, de los sometidos a operaciones de reforma interior a que se refiere, la letra A), del número 3 del artículo 45 en su apartado a), se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de sistemas generales a aquéllas.

Tal como se ha expresado anteriormente, en este POM se ha optado por la adscripción a las (UA) de los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en la proporción de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes o, lo que es lo mismo, de 5 metros cuadrados/habitante. Al haber decidido la delimitación de (UA) discontinuas que facilitaban la reagrupación de las reservas de suelo dotacional público correspondiente a todas ellas, se ha visto conveniente también, por la concreción legal y reglamentaria del estándar de sistemas generales anterior, la adscripción de estos a las (UA) para proceder también a la reagrupación de estos sistemas por la discontinuidad de las mismas. Y también se facilita la gestión a las escalas reducidas de las (UA) de esta parte de los Sistemas Generales. Por otro lado, esta reserva de sistemas generales de zonas verdes no suele existir (y no existe en este caso) en las ordenaciones anteriores, por lo que resulta evidente la necesidad de que todo el (SUNC) prevea la localización y gestión de estas reservas de suelo.

En definitiva, la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano (SUNC) en (UA) se hace coincidir con la agrupación de las (UA) de la misma zona, en las que se incluían los suelos reservados para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Por tanto, en el entorno del núcleo son cuatro las (AR) en (SUNC). En el caso de las urbanizaciones sometidas a (PERI), se delimitan (AR) propias en cada una de las urbanizaciones y por zonas. Por tanto Cerro Alberche presenta dos (AR).

2.2. En suelo urbano (SUC) y (SUNC) con incremento de aprovechamiento: De acuerdo con el p.3. del artículo 70 (TRLAUT) en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado a que se refiere la letra A), b) del número 3 del artículo 45, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

2.3. En suelo urbano con destino dotacional público no incluidos en (UA): De acuerdo con el p.4 del artículo 70 (TRLAUT), los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación, para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento urbanístico diferente tendrán un (AT) de 1 metro cuadrado/metro cuadrado, referido al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

En caso contrario, tendrán el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento.

No obstante es evidente que este POM no deja fuera de los ámbitos de gestión ningún suelo dotacional, excepto los que ya

son de propiedad municipal y están ya efectivamente destinados a sus usos respectivos.

3. La determinación y el cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.

De acuerdo con el p.1 del artículo 71 (TRLTAU), este Plan de Ordenación Municipal fija, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente ha delimitado en suelo urbano (SU).

3.1. Aprovechamiento tipo (AT) en áreas de reparto coincidentes con la agrupación de las unidades de actuación (UA) de la misma zona (ZOU): De acuerdo con el p.2 del artículo 71 (TRLTAU), para calcular el aprovechamiento tipo se ha dividido el aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Como resultaba muy obstaculizante establecer en el propio POM y para cada (ZOU) los coeficientes unitarios de edificabilidad de los distintos usos no mayoritarios, se ha optado por asimilar toda la edificabilidad lucrativa al uso mayoritario, sin perjuicio de que la posible ordenación detallada (OD) mediante (PERI), diversifique e introduzca esos coeficientes de acuerdo con las necesidades concretas que emergan en las fases de desarrollo y ejecución del Plan. Esta remisión a la (OD) viene facilitada por la posibilidad que brinda el Reglamento de Planeamiento en el p.6 del artículo 21. (RP) que permite la aplicación a toda la (UA) de los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto inicialmente.

Esta simplificación inicial ha permitido también facilitar el cálculo de los aprovechamientos tipo al no presentar edificabilidades de otros usos y ser innecesarios los coeficientes de ponderación. Sin embargo esos otros usos vienen garantizados por las ordenanzas de las (ZOU) al establecer usos compatibles con el mayoritario de las mismas.

Por tanto en las áreas de reparto coincidentes delimitadas en el entorno del núcleo, el aprovechamiento tipo (AT) coincide con el índice de edificabilidad bruto mayoritario. Y lo mismo sucede en las dos zonas de ordenación que contienen las 8 Urbanizaciones por tener inscritos en ellas las áreas de los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.

Sin embargo, de conformidad con el p.3. del artículo 72 (TRLTAU) en el momento de formulación del proyecto de repartelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes

de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.

Para ello, respetándose el derecho al noventa por ciento del aprovechamiento tipo establecido por el planeamiento municipal, se aplicará a la superficie edificable total correspondiente a los diferentes usos y tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose ulteriormente a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de repartelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.

Se inserta aquí un cuadro sintético que incluye todas las posibles variables para el cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT) según las prescripciones legales y adoptando las siguientes determinaciones:

-Un coeficiente de ponderación para cada zona.

-El equiparamiento del índice de edificabilidad neta adoptado al índice de edificabilidad neta máxima resultante de aplicar todo el aprovechamiento objetivo a la superficie neta residencial. Se han considerado dos índices de edificabilidad

-IENM (índice de edificabilidad neta del uso mayoritario respecto a la superficie neta de la zona).

-IEBM (índice de edificabilidad bruta del uso mayoritario respecto a la superficie bruta de la zona o del área de reparto).

-IENMm (índice de edificabilidad neta máximo del uso mayoritario resultado de aplicar todo el aprovechamiento real del área a la superficie neta de la zona).

-Czou (coeficiente de ponderación de la zona).

Además se utilizan las siguientes siglas:

-S (ZOU): Superficie bruta de la zona.

-S (AR): Superficie del área de reparto.

-Ar (ZOU): Aprovechamiento real u objetivo de la zona.

-Al (AR): Aprovechamiento lucrativo del área tras aplicar coeficiente de ponderación.

-Sd: Superficie de suelo de dotaciones públicas.

-Sn (ZOU): Superficie neta de la zona (Szou-Sd).

Con estos matices se puede abordar y entender la siguiente tabla:

**TABLA PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO
DEL AREA DE REPARTO CONSTITUIDA POR LA SUPERFICIE DELIMITADA PARA CADA (UA) DELIMITADA POR EL POM**

ÁREA (AR) Sar	ÁREA ZONA (ZOU) Szou	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL DE LA ZONA (Arz) o (AO)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m ² de edificación		AT
		zona	área (AR)			zona	sector	
		Szou(i)	Sar ^m +Szou(i)	Arzou ó EMzou: Arzou=IENMzoux(Sar-Sd) Arzou=IEBMzouxSzou	Czou(i)	Alzou(i)= ArzouxCzou(i) m ² de edificación lucrativa de uso mayoritario en zona (Szou)	AlSar= +Alzou(i) m ² de edificación lucrativa de uso mayoritario en área (Sar)	
VARIAS (ZOU)	MAYORITARIO Y COMPATIBLES Sar-Sd- Snet _a	S aplic: Snet _a - Szou-Sd	Szou	Arzou ó EMzou: EMzou=IENMzouxSnet _a ó EMzou=IEBMzouxSzou	1	..... m ² de edificación uso mayoritario	Cálculo	
							..... m ²	AT
	<u>DOTACIONAL</u> (DE) Sd..... %							
				..... m ²			..... m ²	..... m ² /m ²

Es evidente que el cuadro se simplifica cuando en el área de reparto existe una única zona (ZOU). Se presenta el cuadro

simplificado por ser el caso de todas las áreas de reparto delimitadas en (SUNC).

TABLA PARA EL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO CONSTITUIDA POR LA SUPERFICIE DELIMITADA PARA CADA (UA) DE (ZOU) UNICA DELIMITADA POR EL POM

ÁREA (AR) Sar	ÁREA ZONA (ZOU) Szou=Sar	SUPERFICIE SU	APROVECHAMIENTO REAL U OBJETIVO DE LA ZONA (ZOU) O DEL (AR) (Arzou) o (AOzou)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m ² de edificación	AT
						de (ZOU)= de (AR)
		Szou	Arzou ó AOzou ó EMzou: Arzou=IENMzou(Szou-Sd) Arzou=IEBMzouxSzou	Czou	Alzou=ArzouxCzou=AlSar m ² de edificación lucrativa de uso mayoritario en Szou ó en área reparto (Sar)	AT=AlSar/Sar
			Datos establecidos en el POM		Cálculo	
			m ² de edificados	establecimiento justificado	sin dimensiones	Al
		Sa	Arzou ó EMzou: EMzou=IENMzouxSnetazou ó EMzou=IEBMzouxSzou	1	..... m ² de edificación uso mayoritario	...m ² /m ²
ÚNICA	MAYORITARIO Y COMPATIBLES Sar-Sd- Snetazou	Sa				
	DOTACIONAL (DE) Sd-..... %	Sa				
		..... m ²			..... m ²	... m ² /m ²

3.2. Cálculo del aprovechamiento privativo de los solares o parcelas edificables incluidas en (UA) discontinuas en (SUNC) artículo 45,3, A) b): Este artículo se refiere al (SUNC) al que el (POM) le atribuye un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

Este cálculo procede en el caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con el p.3., para calcular el aprovechamiento privativo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado a que se refiere la letra A), b) del número 3 del artículo 45, se procederá de la forma especificada en los apartados a) a e), pero para traducirlo a fórmulas se introducen las siguientes siglas y conceptos:

S (DV): Superficie dotacional de zonas verdes.

S (DE): Superficie dotacional de equipamiento.

S (DAP): Superficie dotacional de plazas de aparcamiento.

S (D): Superficie dotacional total suma de las anteriores.

Sn (ZOU): Superficie neta de las manzanas en la (ZOU).

Sn (PARC): Superficie neta de parcela en la (ZOU).

IENM (ZOU) (POM): Coeficiente unitario de edificabilidad neta del uso mayoritario en el (POM).

IENM (ZOU) (NNSS): Coeficiente unitario de edificabilidad neta del uso mayoritario en las NNSS.

IEBM (ZOU) (POM): Coeficiente unitario de edificabilidad bruta del uso mayoritario en el POM.

Inc (IENM) (ZOU) (POM): Incremento del coeficiente unitario de edificabilidad neta en el POM.

Inc (IENM) (PARC) (POM): Coincide con el anterior.

CP: Cociente de participación en la carga de cesión de suelo dotacional.

AO: Aprovechamiento objetivo o real o edificabilidad no destinada a dotaciones públicas.

APE: Aprovechamiento preexistente o edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar.

AP: Aprovechamiento privativo.

Tal como se verá a continuación el procedimiento tiene aplicación prioritaria para los suelos de uso global y mayoritario residencial y muy particularmente los que tienen edificabilidades superiores a los 6.000 metros cuadrados edificados por hectárea de suelo, y esto, porque, de conformidad con el artículo 31 (TRLOTAU), es en estos casos donde se hacen depender todas las reservas de suelo para dotaciones públicas de las edificabilidades o aprovechamientos y no en los demás casos en que algunas de esas reservas se vinculan a las superficies de las áreas.

Más explícitamente:

–En el caso de los suelos de uso global residencial con IEBR>0,6 metros cuadrados/metro cuadrado, todas las superficies dotacionales dependen de la edificabilidad.

–En el caso de los suelos de uso global residencial con IEBR = o <0,6 metros cuadrados/metro cuadrado, las superficies dotacionales que dependen de la edificabilidad son las de equipamiento y las reservas para aparcamiento. Sin embargo las reservas de zonas verdes dependen de la superficie ordenada.

–En el caso de los suelos de uso global industrial, terciario o dotacional con cualquier IEBM, la única superficie dotacional que dependen de la edificabilidad es la destinada a plazas de aparcamiento. Sin embargo las reservas de zonas verdes y de equipamiento dependen de la superficie ordenada.

Teniendo en cuenta lo anterior se expone con detalle el procedimiento legal del cálculo del aprovechamiento privativo, aplicado a los dos supuestos presentes en este POM: Las zonas de ordenanza SU-4-ZNH y SU-5-ACA.

–Suelos de uso global residencial con IEBR>0,6 metros cuadrados/metro cuadrado:

a) En cada zona de ordenación urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere la letra a) del número 2 del artículo 24 –dimensionadas de acuerdo con los estándares del artículo 31 (TRLOTAU), en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento otorga–, se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación.

–Cálculo de reservas de suelo dotacional correspondientes al incremento de aprovechamiento para suelos de uso mayoritario residencial con $IEBR > 0,6$ metros cuadrados/metro cuadrado.

$S(DV) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 100 \times 18$ metros cuadrados.

$S(DE) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 100 \times 20$ metros cuadrados.

$S(DAP) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 200 \times 10$ metros cuadrados.

$S(D) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 100 \times 43$ metros cuadrados.

–División de la superficie de reservas dotacionales por el incremento total de aprovechamiento que se atribuya a la zona de ordenación.

$CP = S(D) / [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)}]$.

$CP = [\text{Inc (IENR) (POM)} \times \text{SN (ZOU)} / 100 \times 43 \text{ metros cuadrados.}] / [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (ZOU)}]$.

$CP = 43 / 100 = 0,43$.

–Dicho cociente representa la participación de cada parcela edificable en la carga de cesión de suelo dotacional establecida en el apartado primero de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a aquéllas.

b) El citado cociente se multiplicará por el incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

$b = 0,43 \times [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (PARC)}]$.

c) Se calculará el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable. Este producto representa la carga de cesión de aprovechamiento lucrativo establecida en el apartado segundo de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.

$c = 10 \text{ por } 100 \times [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (PARC)}]$.

d) Se considerará que el aprovechamiento objetivo de cada parcela edificable es el resultado de la suma de su aprovechamiento preexistente y del incremento de aprovechamiento atribuido a la misma.

$AO(PARC) = (\text{IENR}) (ZOU) (POM) \times \text{SN (PARC)}$.

e) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo las cantidades obtenidas en las letras b) y c) anteriores.

$AP(PARC) = [(\text{IENR}) (ZOU) (POM) \times \text{SN (PARC)}] - b - c$.

$AP(PARC) = \text{SN (PARC)} \times [(\text{IENR}) - 0,43 \times \text{Inc (IENR)} - 0,10 \times \text{Inc (IENR)}]$.

$AP(PARC) = \text{SN (PARC)} \times [(\text{IENR}) - 0,53 \times \text{Inc (IENR)}]$.

Es decir, al final, el aprovechamiento privativo de cada parcela depende del nuevo índice de edificabilidad neto residencial de cada (ZOU) aplicado a la superficie neta de la parcela y minorada esa cantidad en un 53 por 100 del incremento de aprovechamiento que se correspondería con el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento.

Sin embargo, hay que decir que este procedimiento descrito en la Ley (TRLATAU) presenta un importante interrogante: En este apartado c) se está restando al aprovechamiento objetivo de la parcela una cantidad homogénea: El 10 por 100 del incremento de aprovechamiento en ella. Sin embargo la otra cantidad se corresponde con metros cuadrados de superficie de suelo, es decir, no es una cantidad homogénea con el aprovechamiento que se refiere a metros cuadrados de edificación.

Este salto en el razonamiento de la Ley (TRLATAU) se podría cubrir con lo expuesto en el p. 2.3 anterior, respecto a los aprovechamientos de los Suelos dotacionales no incluidos en unidades de actuación a los que se asigna un aprovechamiento tipo de 1 metro cuadrado/metro cuadrado. Se comprendería que entonces que la aplicación a las reservas de suelo dotacional de este aprovechamiento deba descontarse del aprovechamiento objetivo de la parcela o solar.

4. Las transferencias del aprovechamiento.

De conformidad con el artículo 73 (TRLATAU):

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir su correspondiente aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. La validez de toda transferencia exigirá la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento privativo y el excedente de aprovechamiento urbanístico que es objeto de adquisición con la transferencia.

4. Las reparticiones voluntarias, concertadas entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores.

5. Las reservas de aprovechamiento.

De conformidad con el artículo 74 (TRLATAU):

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento privativo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva, en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente.

Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento urbanístico. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una repartición.

Es el caso de suelo urbano con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación (con AT de 1 metro cuadrado/metro cuadrado según el artículo 70, p.4).

b) La Administración o el urbanizador que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa.

No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento urbanístico equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o Administración expropiante y se anotará en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a la aprobación el urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico radicados en el ámbito de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. Cuando el aprovechamiento privativo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa de Actuación Urbanizadora sea inferior al total aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos por éste, el urbanizador que finanche la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la diferencia.

3. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación del artículo 127 (TRLATAU).

6. Las compensaciones monetarias sustitutivas.

De conformidad con el artículo 75 (TRLATAU):

1. Los municipios podrán, por razones de interés público local, transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento urbanístico radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación.

Esta solicitud se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el

propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquel excedente.

La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico.

La oferta de venta deberá ser suscrita por quien ostente la propiedad o facultad de disposición suficiente sobre la parcela o el solar.

El municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando, por metro cuadrado de aprovechamiento privativo, un precio superior en un veinte por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento urbanístico e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El municipio deberá resolver sobre la adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el ofertante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento urbanístico.

Dentro del mismo plazo, el municipio podrá inadmitir la oferta de adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin resolución expresa alguna se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

2. Los municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos

que el municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal de suelo.

Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria competente. Si esta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el Alcalde ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el número 1 cuando quien oferte la adquisición de excedente de aprovechamiento urbanístico, pague un precio superior en un veinte por cien al que resultaría del cuadro indicativo.

4. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

5. La adquisición de excedentes de aprovechamiento urbanístico en metálico tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

**DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO (AR) EN (SUNC) SOBRE
LAS AGRUPACIONES DE LAS (UA) DE LA MISMA (ZOU)
DEL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO
(SUNC) SEGÚN art. 45, 3, B) (TRLOTAU) INCLUIDO EN (UA) SOBRE
LAS (ZOU) (SU-6)(SU-7)(SU-8)(SU-9)(CON SG-ZV)**

IDENTIFICACIÓN ZONA (ZOU)	ÁREA DE REPARTO SUPERFICIE (AR)
ZOU SU-6-ADO-PAR	AR-(SUNC-N-1) 68.102 m ² + 3.375 m ² 71.477 m ²
ZOU SU-7-ADO-PAR	AR-(SUNC-N-2) 42.277 m ² + 1.315 m ² 43.592 m ²
ZOU SU-8-ADO-PAR-AIS	AR-(SUNC-N-3) 93.962 m ² + 2.780 m ² 96.742 m ²
ZOU SU-9-ADO-PAR-AIS	AR-(SUNC-N-4) 190.028 m ² + 4.715 m ² 194.743 m ²
SU-11-IND	AR-(SUNC-N-5) 30.548 m ² 30.548 m ²
SU-2-DE-EQ (DOTACIONAL)	AR-(SUNC-N-6) 5.867 m ² 5.867 m ²

**DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO (AR) EN (SUNC) SOBRE LAS
AGRUPACIONES DE LAS (UA)
DE LOS ÁMBITOS DE REFORMA INTERIOR (ARI)
DE CADA UNA DE LAS URBANIZACIONES (U-1)(U-2)(U-3)(U-4)(U-5)(U-6)(U-7) (CON ZVSG)**

IDENTIFICACIÓN URBANIZACIÓN	ÁREA DE REPARTO SUPERFICIE (AR)
MIRALBERCHE (U-1)	AR-(SUNC-U-1A) 154.763 m ² + 2.485 m ² 157.248 m ²
	AR-(SUNC-U-1B) 60.230 m ² + 580 m ² 60.810 m ²
LAS LABRANZAS (U-2)	AR-(SUNC-U-2) 221.416 m ² + 3.580 m ² 224.996 m ²
LAS VIÑAS (U-3)	AR-(SUNC-U-3) 109.658 m ² + 1.770 m ² 111.428 m ²
LA BULAGA (U-4)	AR-(SUNC-U-4) 29.251 m ² + 470 m ² 29.721 m ²
LA CAÑADA (U-5)	AR-(SUNC-U-5) 14.850 m ² + 140 m ² 14.990 m ²
EL TEJAR (U-6)	AR-(SUNC-U-6) 8.345 m ² + 75 m ² 8.420 m ²
VEGA LA CHINA (U-7)	AR-(SUNC-U-7) 73.282 m ² + 715 m ² 73.997 m ²

**DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO (AR) EN (SUNC) SOBRE LAS
AGRUPACIONES DE LAS (UA) O LOS ÁMBITOS DE REFORMA INTERIOR
(ARI) DE UNA MISMA (ZOU) SOBRE LA (U-8) (CERRO ALBERCHE) (CON SG-ZV)**

IDENTIFICACIÓN URBANIZACIÓN	ÁREA DE REPARTO SUPERFICIE (AR)
CERRO ALBERCHE (U-8) (SUNC) ZOU SU-12-AIS-EXTERIOR	AR-(SUNC-U-8A) 253.968 + 4.075 m ² 258.043 m ²
CERRO ALBERCHE (U-8) (SUNC) ZOU SU-13-AIS-EXTERIOR	AR-(SUNC-U-8B) 289.199 m ² + 2.860 m ² 292.059 m ²

4.1.7. La ejecución del suelo urbano (SU).

–Las esferas de actuación pública y privada: De acuerdo con el artículo 96. En el p.1. corresponderá a las Administraciones públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia y también en el suelo urbano (SU):

a) La actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.

b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.

Y de acuerdo con el p.2. la actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.

–Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución: De conformidad con el artículo 109, el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

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

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

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

4.1.7.1. La ejecución del suelo urbano consolidado (SUC).

Es el caso contemplado en el artículo 45 1.A.a) al estar los terrenos ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar 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 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

En el caso que se describe en el artículo 45.3.A.b. en que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al real preexistente: Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

–Mediante actuaciones de urbanización (obras públicas ordinarias): De acuerdo con el artículo 100 (TRLOTAU), las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa en virtud de lo establecido en el artículo 129 por la Administración actuante de las obras públicas y la percepción por ésta, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización, en este supuesto, en que según el apartado b) del artículo 100, no se han delimitado unidades de actuación conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45.

El p.2 del artículo 129 (TRLOTAU) precisa más lo referente a la ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias en el tema de cesiones:

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.

El p.3 del artículo 129 (TRLOTAU) precisa más lo referente a la ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias en el tema de repercusión de costes:

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. Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

–Mediante actuaciones edificatorias: De conformidad con el artículo 102 (TRLOTAU) en su p.1, son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

Según el p.2. del citado artículo, las actuaciones edificatorias sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado previsto en el número 2 del artículo 45 y sujeto al régimen dispuesto por el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.

Además y según el p.3., para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá: a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban; b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.

De acuerdo con lo anteriormente expresado, el (SUNC) de las Urbanizaciones 1 a 7 sometido al régimen de actuaciones edificatorias requerirá la tramitación de los Planes Especiales previos de completamiento de infraestructuras a que se somete este suelo.

El (POM), acogiéndose a la discrecionalidad que brinda el p.1 del artículo 103 sobre la fijación de plazos máximos para la edificación de los solares o, en su caso, parcelas y para la rehabilitación de la edificación existente, ha optado por no concretar esos plazos, dada la imprevisibilidad de la actividad edificatoria en municipios pequeños.

Para otros aspectos sobre el régimen de ejecución en actuaciones edificatorias se hace una remisión a la Sección 2 del capítulo IV del título quinto del Decreto Legislativo 1 de 2004 (TRLOTAU), en sus artículos 130-134.

4.1.7.2. La ejecución del suelo urbano no consolidado (SUNC).

–Supuestos de aplicación de ejecución mediante actuaciones urbanizadoras:

De conformidad con el p.1. del artículo 99, en el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado B) y la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la ejecución se llevará a cabo preceptivamente, al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

Y de acuerdo con el p.2. del mismo artículo, las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

Es decir, la actividad de ejecución en suelo urbano no consolidado (SUNC) requerirá por tanto:

a) Programas de Actuación Urbanizadora en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal efecto: Es el caso contemplado en el artículo 45.1.A.b) por prever una ordenación diferente de la existente y estar 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, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento».

b) Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanizadora (consecuencia lógica de la operación de reforma del Plan Especial): Es el caso contemplado en el artículo 45.3.A.a) cuando «el Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 (TRLOTAU)».

Tal como se ha explicado más arriba ha sido conveniente diferir el completamiento de la ordenación detallada del suelo urbano de las urbanizaciones y clasificado como urbano por las NNSS de vigentes (y los intersticios que añade el POM a un momento posterior mediante Planes Especiales de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (TRLOTAU), especialmente en sus puntos 1.a, 1.d, 2 y 3. y viabilizado por el artículo 20p.6 (RP). Esta redacción de Planes Especiales serviría fundamentalmente para el completamiento de la ordenación detallada y de las infraestructuras a cargo de las Entidades Urbanísticas para garantizar todos los servicios.

Es decir, cada urbanización en su conjunto se configurará como un ámbito de reforma interior sujeto a planeamiento especial. Estas áreas reducidas de ordenación facilitará el entendimiento de los mecanismos urbanísticos.

–La programación de la actuación urbanizadora en (SUNC):

La definición completa de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) se regula en el artículo 110 (TRLOTAU). Se explicitan los p.1 y 2 y se hace una remisión a (TRLOTAU) para los p. 3 (otras determinaciones en cuanto a obras, inicio, calendario, garantías) al p.4 (en lo que se refiere al contenido documental) y al p. 5 (en cuanto a los sujetos promotores de los programas).

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, 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 –para las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado se contempla en todas ellas la aplicación del artículo 31 (TRLOTAU) y artículo 21 (RP)–.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que excede del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo a lo previsto en los apartados 2 y 3 del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68.

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.

–La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras en (SUNC):

–Definición: El artículo 113 (TRLOTAU) establece las características y los requisitos de las unidades de actuación.

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

–Delimitación: El artículo 114 (TRLOTAU) perfila la operación de delimitación de las unidades de actuación.

En el p.1 se establece que la delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes territoriales y urbanísticos –(POM) y (PE)– y en los Programas de Actuación Urbanizadora. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies.

Lo anteriormente expresado puede conllevar una nueva delimitación del ámbito de las UA previstas en el (POM), adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación, tal como se contempla en el p.2 del artículo 114 (TRLOTAU). Se aplicará este artículo cuando, para viabilizar la actuación urbanizadora de cada Unidad de Actuación delimitada a ejes, sea necesario incluir la parte de calzada correspondiente a la otra (UA) para completar el vial. El Ayuntamiento gestionará las cargas que recaerán sobre las Unidades que se ejecuten posteriormente.

De acuerdo con ello, las UA deberán urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores colindantes y la calzada completa de los viales compartidos con otras UA por la primera que se desarrolle repercutiendo el coste proporcional a las unidades correspondientes.

–Gastos de la actuación urbanizadora: Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los conceptos descritos en el p.1 del artículo 115 (TRLOTAU).

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el p.1 del artículo 115 (TRLOTAU). Para los demás aspectos se hace una remisión a los p.3 y p.4 del citado artículo.

–Las formas de gestión de la actuación urbanizadora.

–La gestión directa de la actuación urbanizadora se regula en el artículo 116 (TRLOTAU). Por la relevancia que tiene para el Ayuntamiento, se transcribe el texto legal:

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 repartición y la expropiación.

2. La repartición 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 repartición, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la sección 3 del capítulo I del título IV (TRLOTAU), 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. En la sección aludida –y en el artículo 105 (TRLOTAU)– se contempla la gestión directa propia y cooperativa. En el caso de la gestión directa cooperativa de la actividad de ejecución podrán las Administraciones:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

–La gestión indirecta de la actuación urbanizadora se regula en los artículo 117 a 125 de del Decreto Legislativo 1 de 2004 (TRLAUT), al que se hace una remisión completa que vincula a estas Normas Urbanísticas: Al artículo 117 referente al urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Al artículo 118 referente a las relaciones entre el urbanizador y los propietarios; al artículo 119 referente al pago mediante cuotas de urbanización; al artículo 120 referente a la tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta; al artículo 121 referente a la simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular; al artículo 122 referente a la aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta; al artículo 123 referente a la adjudicación preferente; al artículo 124 referente al Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico; al artículo 125 referente a la ejecución por urbanizador de los PAU.

4.1.7.3. La ejecución de los sistemas generales en suelo urbano.

–Las formas de ejecución de los sistemas generales:

De acuerdo con el p.1 del artículo 126 (TRLAUT) el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá: a) Cuando estén incluidos en o adscritos a 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, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa; b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

De acuerdo con el p.2 del artículo 126 (TRLAUT), las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística: a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias; b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

De conformidad con los preceptos anteriores, se prevé que los SG-ZV del suelo urbano (SUNC) de núcleo y urbanizaciones incluido en UA se obtendrán y ejecutarán con cargo a los particulares que promuevan las actuaciones urbanizadoras. Los SG-ZV del SUC del núcleo o del SUNC con incremento de aprovechamiento se han repercutido para su gestión en los sectores urbanizables. Los SG-ZV del SUC de la U-8 y el SUNC de 7 urbanizaciones en (RAE) se absorben por el excedente de ZV de la U-8. Además la conexión a la EDAR existente de los colectores, así como la posible predepuración de las urbanizaciones mediante tanques de oxidación, se financiará por los promotores de las actuaciones, lo que no impide que, subsidiariamente, tome el Ayuntamiento la iniciativa y repercuta los gastos en el conjunto de esos ámbitos. Se ha estimado una repercusión de 5,00 euros/metro cuadrado el acondicionamiento de los 81.890 metros cuadrados de SG-ZV del suelo urbano, lo que implica un valor global actual de 409.450,00 euros.

–La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales:

De acuerdo con el artículo 127 p.1. (TRLAUT), la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos en o adscritos a una unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución. Según el p.2, transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin

que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Regional de Valoración a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

–La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales:

De acuerdo con el artículo 128 p.1, los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) De la unidad de actuación en la que deba hacerse efectivo el aprovechamiento anterior.

De acuerdo con el p.2 del artículo 128, la ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de actuación en las que deben hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan; y la unidad de ejecución en la que deben ser éstos hechos efectivos.

c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en lo que se refiere a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación estatal aplicable.

4.1.7.4. La actividad de ejecución de conservación de las obras y construcciones en suelo urbano.

–El deber de conservación de las obras de urbanización y su recepción:

Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 135 (TRLAUT) que establece que 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.

El p.2 regula el comienzo de ese deber desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras salvo lo dispuesto en el artículo 136 (TRLAUT).

El artículo 136 en su p.1 establece que la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de

oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

En su p.2. que la recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

En su p.3. que incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

E su p.4 que el plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

–El deber de conservación y rehabilitación de las obras de edificación y en bienes inmuebles:

Para la regulación de estos deberes se hace una remisión en estas Normas a la sección 2 del capítulo V del título IV (TRLTAU) en lo referente a los siguientes aspectos:

–En el artículo 137, el deber de conservación y rehabilitación.

–En el artículo 138, la inspección periódica de construcciones y edificaciones.

–En el artículo 139, la situación legal de ruina.

–En el artículo 140, las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

–En el artículo 141, las Areas de Rehabilitación Preferente.

–En el artículo 142, la ruina física inminente.

4.2. La zonificación urbanística del suelo urbano. Normas particulares de cada zona en suelo urbano: Ordenanza de zona.

De conformidad con el artículo 24, 1, b) y la Disposición Preliminar 15. (TRLTAU) se procede a zonificar todo el suelo urbano (SU) entendiendo 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. En el anexo III (RP) en el p.1 se añade que la (ZOU) se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

Esta regulación es el objeto de la zonificación. Se introducen como auxiliares aquí las definiciones legal y reglamentaria de los dos conceptos en que se apoya la zonificación: usos globales y tipologías edificatorias:

–Uso global:

Según la DP. 14 (TRLTAU) es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

–Tipología edificatoria:

Según el anexo II (RP), se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican, distinguiendo tres clases de tipologías edificatorias:

Las tipologías reguladas en el p.2.1, dentro de la clase de Edificación Alineada a Vial (EAV) y que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en las partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en que se apoya. Se pueden distinguir dos categorías:

–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.

–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.

Las tipologías reguladas en el p.2.2, dentro de la clase de Edificación aislada (EA) y en sus dos categorías:

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

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

Las tipologías reguladas en el p.2.3, dentro de la clase de 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)

La configuración de todas las ordenanzas de zona (ZOU) en suelo urbano ha intentado recoger de manera sintética el contenido del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento (RP), porque es en el ámbito de una (ZOU) donde se pueden establecer adecuadamente todo el conjunto de determinaciones de aplicación a las distintas categorías de suelo urbano que derivan marcadamente de los parámetros urbanísticos que se establecen para cada zona. En concreto, y de acuerdo con dicho artículo:

En el p.1 se preceptúa la fijación de:

–Coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

–Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante.

–Fondo edificable.

–Parcela mínima edificable.

–Porcentajes de ocupación de parcela.

–Alineaciones y rasantes.

–Retranqueos.

–Los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos.

–Tipología y morfología edificatoria.

–Y demás elementos de ordenación que definen las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

De acuerdo con el p.2, para los suelos urbanos no consolidados (SUNC) sometidos a una operación de reforma interior, se delimitan las áreas espaciales y se definen los criterios que deberán presidir la ordenación detallada (OD). En el caso de (SUNC) porque el (POM) le atribuya un incremento de aprovechamiento –y según el p.3–, se establece el cociente para el cálculo de las reservas dotacionales tal como se ha explicado más arriba según el artículo 70 (TRLTAU) o el artículo 33,3,a) (RP). Y por fin, en el caso del (SUNC) incluido en (UA) –y según el p.4–, se fija: a) La superficie de las (UA), indicando los sistemas generales adscritos a ellas; b) los usos globales y compatibles; c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas; d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 (RP), así como la conexión con la red de comunicaciones existente; e) El cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT) del Área de Reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación (UA).

Para este caso del p.4 del artículo 46 (RP), el (POM) para la correcta gestión de las (UA) discontinuas que se han delimitado en (SUNC) ha buscado la reagrupación de las reservas dotacionales garantizando que todos los terrenos que entran en la UA son sometidos correctamente a los estándares previstos en el artículo 31 (TRLTAU) y artículo 21 (RP).

DIVISIÓN DE (SU) EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)
(SU-4)(SU-5)(SU-6)(SU-7)(SU-8)(SU-9)(SU-10)(SU-11)
EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO (CON SG-ZV)

IDENTIFICACIÓN ZONA (ZOU)	SUPERFICIE DE CADA (ZOU) TOTAL	SUPERFICIE DE (ZOU) EN (SUC)	SUPERFICIE DE (ZOU) (SUNC)
ZOU (SU-4-ZNH)	61.396 m ² + 3.065 m ²	-	61.396 m ² + 3.065 m ²
ZOU (SU-5-ACA)	344.166 m ² + 17.200 m ²	-	344.166 m ² + 17.200 m ²
ZOU (SU-6-ADO-PAR)	68.102 m ² + 3.375 m ²	-	68.102 m ² + 3.375 m ²
ZOU (SU-7-ADO-PAR)	48.236 m ² + 1.490 m ²	5.959 m ² + 175 m ²	42.277 m ² + 1.315 m ²
ZOU (SU-8-ADO-PAR-AIS)	93.962 m ² + 2.780 m ²	-	93.962 m ² + 2.780 m ²
ZOU (SU-9-ADO-PARA-AIS)	280.208 m ² + 6.965 m ²	90.180 m ² + 2.250 m ²	190.028 m ² + 4.715 m ²
ZOU (SU-10-AIS)	90.867 m ² + 1.365 m ²	90.867 m ² + 1.365 m ²	
ZOU (SU-11-IND)	43.567 m ²	13.019 m ²	30.548 m ²
ZOU (SU-2-DE-EQ)	5.867 m ²		5.867 m ²
SUPERFICIE TOTAL (ZOU) EN (SU) NÚCLEO	1.036.371 m² + 36.240 m² 1.072.611 m²	200.025 m² + 3.790 m² 203.815 m²	836.346 m² + 32.450 m² 868.796 m²

DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)
(SU-12-AIS-EXT)
EN URBANIZACIONES (U-1) A (U-8) (CON SG-ZV)

(ZOU)	IDENTIFICACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIE	(SUC) (ZOU)	(SUNC) (ZOU)
SU-12	MIRALBERCHE (U-1)	154.763 m ² + 2.485 m ²	-	154.763 m ² + 2.485 m ²
	LAS LABRANZAS (U-2)	221.416 m ² + 3.580 m ²	-	221.416 m ² + 3.580 m ²
	LAS VIÑAS (U-3)	109.658 m ² + 1.770 m ²	-	109.658 m ² + 1.770 m ²
	LA BULAGA (U-4)	51.127 m ² + 820 m ²	-	51.127 m ² + 820 m ²
	LA CAÑADA (U-5)	-	-	-
	EL TEJAR (U-6)	-	-	-
	VEGA LA CHINA (U-7)	-	-	-
	CERRO ALBERCHE (U-8)	666.122 m ² + 10.765 m ²	412.154 m ² + 6.690 m ²	253.968 m ² + 4.075 m ²
TOTAL		1.203.086 m² + 19.420 m² 1.222.506 m²	412.154 m² + 6.690 m² 418.844 m²	790.932 m² + 12.730 m² 803.662 m²

DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)
(SU-13-AIS-EXT)
EN URBANIZACIONES (U-1) A (U-8) (CON SG-ZV)

(ZOU)	IDENTIFICACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIE	(SUC) (ZOU)	(SUNC) (ZOU)
SU-13	MIRALBERCHE (U-1)	735.543 m ² + 7.330 m ²	-	735.543 m ² + 7.330 m ²
	LAS LABRANZAS (U-2)	203.625 m ² + 2.025 m ²	-	203.625 m ² + 2.025 m ²
	LAS VIÑAS (U-3)	115.849 m ² + 1.150 m ²	-	115.849 m ² + 1.150 m ²
	LA BULAGA (U-4)	104.977 m ² + 1.040 m ²	-	104.977 m ² + 1.040 m ²
	LA CAÑADA (U-5)	28.151 m ² + 265 m ²	-	28.151 m ² + 265 m ²
	EL TEJAR (U-6)	54.196 m ² + 525 m ²	-	54.196 m ² + 525 m ²
	VEGA LA CHINA (U-7)	143.008 m ² + 1.405 m ²	-	143.008 m ² + 1.405 m ²
	CERRO ALBERCHE (U-8)	1.253.177 m ² + 12.500 m ²	963.978 m ² + 9.640 m ²	289.199 m ² + 2.860 m ²
TOTAL		2.638.526 m² + 26.240 m² 2.664.766 m²	963.978 m² + 9.640 m² 973.618 m²	1.674.548 m² + 16.600 m² 1.691.148 m²

**CUADRO RESUMEN EN URBANIZACIONES (U-1) A (U-8)
DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)
(SU-12-AIS-EXT)(SU-13-AIS-EXT) (CON SG-ZV)**

IDENTIFICACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (ZOU)	SUPERFICIE (SUC)(ZOU)	SUPERFICIE (SUNC) (ZOU)
EN ZONA: ZOU SU-12-AIS-EXTERIOR	1.203.086 m ² + 19.420 m ² 1.222.506 m ²	412.154 m ² + 6.690 m ² 418.844 m ²	790.932 m ² + 12.730 m ² 803.662 m ²
EN ZONA: ZOU SU-13-AIS-EXTERIOR	2.638.526 m ² + 26.240 m ² 2.664.766 m ²	963.978 m ² + 9.640 m ² 973.618 m ²	1.674.548 m ² + 16.600 m ² 1.691.148 m ²
SUPERFICIE TOTAL EN ZOU EXTERIOR	3.841.612 m ² + 45.660 m ² 3.887.272 m ²	1.376.132 m ² + 16.330 m ² 1.392.462 m ²	2.465.480 m ² + 29.330 m ² 2.494.810 m ²

**III. DIVISION EFECTUADA DE TODAS LAS ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA EN SUELO URBANO (SU)
CON PARTE DE (ZOU) PERTENECIENTE A (SUC) O A (SUNC)**

**DIVISIÓN DE (SU) EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)
(SU-4)(SU-5)(SU-6)(SU-7)(SU-8)(SU-9)(SU-10)(SU-11)(SU-2)(S-12)(S-13)
EN TODO EL SUELO URBANO (SU) (CON SG-ZV)**

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE
ZONA (ZOU)	DE CADA (ZOU) TOTAL	DE (ZOU) EN (SUC)	DE (ZOU) (SUNC)
ZOU (SU-4-ZNH)	61.396 m ² + 3065 m ²	-	61.396 m ² + 3065 m ²
ZOU (SU-5-ACA)	344.166 m ² + 17.200 m ²	-	344.166 m ² + 17.200 m ²
ZOU (SU-6-ADO-PAR)	68.102 m ² + 3.375 m ²	-	68.102 m ² + 3.375 m ²
ZOU (SU-7-ADO-PAR)	48.236 m ² + 1.490 m ²	5.959 m ² + 175 m ²	42.277 m ² + 1.315 m ²
ZOU (SU-8-ADO-PAR-AIS)	93.962 m ² + 2.780 m ²	-	93.962 m ² + 2.780 m ²
ZOU (SU-9-ADO-PAR-AIS)	280.208 m ² + 6.965 m ²	90.180 m ² + 2.250 m ²	190.028 m ² + 4.715 m ²
ZOU (SU-10-AIS)	90.867 m ² + 1.365 m ²	90.867 m ² + 1.365 m ²	-
ZOU (SU-11-IND)	43.567 m ²	13.019 m ²	30.548 m ²
ZOU SU-2-DE-EQ (DOT)	5.867 m ²		5.867 m ²
ZOU SU-12-AIS-EXTERIOR	1.203.086 m ² + 19.420 m ²	412.154 m ² + 6.690 m ²	790.932 m ² + 12.730 m ²
ZOU SU-13-AIS-EXTERIOR	2.638.526 m ² + 26.240 m ²	963.978 m ² + 9.640 m ²	1.674.548 m ² + 16.600 m ²
SUPERFICIE TOTAL EN (ZOU) DE (SU)	4.877.983 m ² + 81.900 m ² 4.959.883 m ²	1.576.157 m ² + 20.120 m ² 1.596.277 m ²	3.301.826 m ² + 61.780 m ² 3.363.606 m ²

**CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIE TOTAL DE LA
DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)
EN TODO EL SUELO URBANO (SU) DEL TÉRMINO (CON SG-ZV)**

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS	SUPERFICIE TOTAL (ZOU) (SU)	SUPERFICIE (SUC) (ZOU)	SUPERFICIE (SUNC) (ZOU)
EN ZONAS DE (SU) EN TORNO AL NÚCLEO	1.036.371 m ² + 36.240 m ²	200.025 m ² + 3.790 m ²	836.346 m ² + 32.450 m ²
EN ZONAS DE (SU) EN URBANIZACIONES	3.841.612 m ² + 45.660 m ²	1.376.132 m ² + 16.330 m ²	2.465.480 m ² + 29.330 m ²
SUPERFICIE TOTAL EN (ZOU) DE (SU)	4.877.983 m ² + 81.900 m ² 4.959.883 m ²	1.576.157 m ² + 20.120 m ² 1.596.277 m ² 32,18%	3.301.826 m ² + 61.780 m ² 3.363.606 m ² 67,82%

(Continúa en Fascículo II)

ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



NUMERO 228

FASCICULO II

5 DE OCTUBRE DE 2009

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2.º del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso competa.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

AYUNTAMIENTOS

EL CASAR DE ESCALONA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (Decreto 1 de 2004, de 28 de diciembre), en conexión con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), se publica a continuación el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de El Casar de Escalona, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Toledo en su reunión del día 29 de enero de 2009.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE EL CASAR DE ESCALONA

4.2.1. Ordenanza particular de la zona dotacional de red viaria (1-DC-RV).

a) Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano, incluyendo el viario interior que se pueda completar.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos de tráfico.

c) Condiciones de diseño urbano.

En las zonas de SUNC sometidas a PERI serán estos los que fijen las alineaciones definitivas, pudiéndose variar las actuales a través de la figura correspondiente de modificación del planeamiento, según TRLOTAU. En las zonas que definan las alineaciones pero no se ha realizado el deslinde definitivo del vial, éste se adecuará a lo establecido en la ordenación detallada del POM.

d) Condiciones de uso y dimensionamientos mínimos.

Usos permitidos y condiciones.–Los únicos usos permitidos son:

–El tráfico rodado: Por las calzadas.

–El tráfico peatonal: Por las aceras, que en el caso de calles de nueva apertura tendrán una anchura mínima de 1,50 metros (Ley 1 de 1994, de accesibilidad de Castilla-La Mancha);

–El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que determine el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

SUSCRIPCIONES «BOLETIN OFICIAL» DE LA PROVINCIA

Anual, 136,00 euros.

Números sueltos del mes corriente, 0,78 euros.

Números sueltos de meses anteriores, 1,56 euros.

(GASTOS DE ENVIO INCLUIDOS)

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial.

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos).

PAGOS POR ADELANTADO

Dimensionamientos mínimos.–Tendrá la red viaria características mínimas siguientes:

Para zonas residenciales nuevas:

–Todas las vías tendrán un ancho mínimo de acera de 1,50 metros y un ancho mínimo de calzadas de 6 metros. Por tanto la anchura mínima entre alineaciones es de 9 metros, que permite el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el Decreto 158 de 1997, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, excepto las que dan servicio a menos de diez viviendas, que podrán tener un ancho total de 6 metros.

–Las vías que tengan una fila de aparcamiento se diseñan con un ancho mínimo de acera de 1,50 metro, un ancho mínimo de calzadas de 6 metros y un ancho mínimo de aparcamiento de 2,25 metros. Por tanto la anchura mínima entre alineaciones en estos casos es de 11,25 metros, que permite el cumplimiento del Código de accesibilidad.

–Las vías que tengan dos filas de aparcamiento se diseñan con un ancho mínimo de acera de 1,50 metros, un ancho mínimo de calzadas de 6 metros y un ancho mínimo de aparcamiento de 2,25 metros. Por tanto la anchura mínima entre alineaciones en estos casos es de 13,50 metros, que permite el cumplimiento del Código de accesibilidad.

–Las vías que tengan dos filas de aparcamiento se diseñan con un ancho mínimo de acera de 1,50 metros, un ancho mínimo de calzadas de 6 metros y un ancho mínimo de aparcamiento de 4,50 metros en batería. Por tanto la anchura mínima entre alineaciones en estos casos es de 18 metros, que permite el cumplimiento del Código de accesibilidad. Se corresponden con la red viaria envolvente del núcleo, excepto en su tramo Este: ese tramo se constituye en la variante de la actual travesía que atraviesa el núcleo de Norte a Sur. En ese caso la franja completa entre alineaciones es de 42 metros porque la línea de edificación se sitúa a 18 metros del límite de las calzadas.

–La longitud máxima del fondo de saco será de 125 metros. Justificadamente podría llegar a 200 metros. Diámetro mínimo de fondo de saco, 15 metros. Estas condiciones no dejan fuera de ordenación la trama viaria de Cerro Alberche.

–Las aceras de 1,50 metros o más tiene la dimensión necesaria para que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso de red de telefonía.

Para zonas industriales:

–Todas las vías que no den acceso a parcelas industriales tendrán un ancho mínimo total entre alineaciones de 11,25 metros porque no implican maniobras y giros de acceso.

–Las que den acceso a parcelas tendrán un ancho mínimo de 13,50 metros y podrán ampliarse a un ancho de 18 metros. El tipo de actividades industriales previstas hasta la categoría 3

compatibles con el uso residencial no requeriría necesariamente esa ampliación. Serán los planes de desarrollo de estas áreas los que incrementen esta medida por las necesidades funcionales tan variadas del uso industrial.

–Las dimensiones mínimas del viario podrán reducirse a 11,25 metros cuando accedan exclusivamente a las superficies dotacionales que liberan los sectores y unidades de actuación.

e) Condiciones de ejecución.

Los Proyectos de Urbanización deberán respetar la condición general que para ellos se señala en el punto 2.3.2. que recoge lo expresado en el artículo 111 (TRLOTAU) en la sección sobre los presupuestos de cualquier actividad de ejecución. Incluirán la señalización viaria, mobiliario urbano y jardinería y Cumplir la Ley 1 de 1994, de accesibilidad de Castilla-La Mancha, la NBE CPI-96 y las de obligado cumplimiento.

f) Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante el amueblamiento adecuado; la unidad de criterio en el tipo de plantaciones; la calidad y acabado de materiales de pavimentación; las señalizaciones adecuadas; el mantenimiento decoroso.

g) Condiciones de conservación.

En general, el Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones de servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo, corriendo por cuenta de los propietarios en los casos previstos en el artículo 135 (TRLOTAU).

h) Cesión de suelo para nuevos viales.

h.1) Se establecerá una compensación económica, por parte de aquel propietario que tenga que realizar menos cesión o ninguna, a favor de aquel que ha de ceder todo el terreno para el vial o mayor proporción, de acuerdo con los porcentajes cedidos por cada uno y con el precio medio del suelo en el momento en que se lleve a efecto el pago y en el lugar en que se proceda a la apertura del vial.

h.2) Estarán afectados por el apartado anterior tanto los propietarios que aún no hayan realizado construcciones con fachada a los viales de nueva realización, como aquellas cuyas construcciones se encuentren ya realizadas, sin que en el primer caso se pueda conceder licencia alguna sin que previamente se haya materializado la indemnización prevista en el apartado de este punto. Y en el segundo caso tampoco se podrán conceder licencias para abrir huecos de ventanas, puertas, etc. sin que se haya materializado la indemnización prevista en el apartado a) de este punto.

h.3) La cesión de suelo para la creación de nuevos viales se realizará siempre que den lugar a parcelaciones, dentro del régimen de actuaciones urbanizadoras.

4.2.2. Ordenanza de la zona de dotaciones de equipamiento (2-DE-EQ)

a) Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos que en los planos de zonificación figuran con este nombre y se grafían como tales o que esté prevista su reserva en las unidades o Sectores delimitados en el suelo urbano o urbanizable y no esté prevista su regulación específica.

b) Carácter de la zona.

Esta zona corresponde a superficies de dominio público o privado, destinadas a usos de equipamiento para la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Es decir, de equipamiento (educativo, cultural, de salud, de bienestar, deportivo, religioso) y de servicios urbanos (mercados y centros de comercio básico; servicios de la Administración: Ayuntamiento; y otros servicios de salvaguarda de las personas y bienes: Bomberos, defensa; cementerio) o instalaciones especiales vinculadas a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía telefonía, etc. que constituyen los sistemas interiores o generales.

c) Condiciones de uso.

- a) Uso global: Dotacional de Equipamiento.
- b) Uso mayoritario: Dotacional de Equipamiento.

c) Uso compatible: Vivienda, una por actividad siempre que no supere el 10 por 100 de la edificabilidad total permitida y sea en parcelas de dominio privado.

d) Usos prohibidos:

Los no mencionados en los apartados anteriores.

Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipo comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como prioritarios y principales aquellos que se pormenoricen en los planos de zonificación

e) Condiciones específicas.

En estas zonas serán de aplicación las condiciones de diseño especial, de aprovechamiento y estética más restrictivas de las Ordenanzas aplicables en la manzana en que se ubiquen en el caso de que no existiesen en las resultantes de las manzanas colindantes.

f) Condiciones de volumen.

– Indices unitarios de Edificabilidad: El existente o (IEB=0,8 metros cuadrados/metro cuadrado) (IEN 1 metro cuadrado/metro cuadrado) para la edificación de nueva planta.

– Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

Altura de la edificación: Tres plantas (baja más dos) y 10 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta. Número de plantas bajo rasante: Un semisótano.

– Fondo edificable: A 3 metros del lindero posterior. Se podrá reducir esta distancia hasta 1 metro cuando no haya vistas y a 2 metros cuando las hay según el artículo 581 a 585 del Código Civil.

– Parcela mínima edificable: La existente o 300 metros cuadrados para las nuevas reservas.

– Indice o porcentaje de ocupación en planta: 100 por 100 (excepto en el retranqueo prescrito).

– Alineaciones y rasantes: Las fijadas en los planos.

– Retranqueos: Alineación/linderos laterales/linderos posteriores: No se prescriben excepto para el posterior.

– Tipología y morfología edificatoria: Edificación en manzana, adosada, pareada o aislada (EMC-EAA).

ZONA DOTACIONAL PÚBLICA (DE)		
ESTÁNDARES DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO Y EQUIPAMIENTO EXISTENTE		
DEFINICIÓN DE DESTINOS	ESTÁNDARES	
RP (Decreto 248/2004) (artículo 24, p.3)	L : TRLOTAU	RP: REGLAMENTO
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN SUELO URBANO	DE	
DOTACIONAL PÚBLICO DE EQUIPAMIENTOS SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	DE	<p>L: 20 m2 de suelo/100 m2 de techo residencial edificable o 5% del área para otros usos globales</p> <p>RP: 20 m2 de suelo por cada 100 m2 de edificación de edificabilidad lucrativa 5% del área para otros usos globales</p>
EQUIPAMIENTOS	DE	
EDUCATIVO	DE:EDU	Centros docentes y de enseñanza, en todos los niveles según Anexo IV (RP).
DEPORTIVO	DESDE	<p>Instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta.</p> <p>Su localización preferente será, en su caso, junto al equipamiento educativo</p> <p>El Anexo V (RP) recomienda para las actuaciones de uso mayoritario residencial una reserva dotacional para uso deportivo de 6 m2/vivienda que no deberá situarse a más de 150 m. de la parcela educativa.</p>
CULTURAL	DE:CU	Bibliotecas, museos y otros servicios deanáloga finalidad.
SANITARIO-ASISTENCIAL	DE:SA	Instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.
ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	DE:AI	Redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras deanáloga finalidad.
SERVICIOS URBANOS	DE:SE	<p>Instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.</p> <p>Instalaciones de:</p> <ul style="list-style-type: none"> -protección civil -protección militar -seguridad ciudadana -mantenimiento medio ambiente -cementerio <p>Los terrenos que lo rodean deberán cumplir el Decreto 72/1998 de Sanidad Mortuaria (artículo 42 y 43)</p> <ul style="list-style-type: none"> -abastos -infraestructura del transporte -comunicaciones -telecomunicaciones

4.2.3. Ordenanza particular de las zonas verdes (3-DV-ZV).

a) Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación sobre los terrenos delimitados en el plano de clasificación del suelo, con este nombre que son las superficies destinadas a zonas verdes, públicas o privadas o de parque urbano.

b) Carácter de la zona.

Son espacios libres inedificables de dominio público destinados a recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado o privado-comunitario.

c) Condiciones de diseño urbano.

El Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP) de la TRLTAU, en su artículo 24, p.2. establece que las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.

b) Tener garantizado el soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso. Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50 por 100 de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Además se establece que los espacios libres destinados a paseos peatonales, no serán superiores al 15 por 100 de la superficie total y deberá estar pavimentados con firmes asfálticos o de arena; el tipo de edificaciones auxiliares permitidas serán abiertas y aisladas; los retranqueos que deberán guardar a la calle y linderos tendrán un mínimo de 5 metros.

Y el diseño y dimensionado se ajustará a lo que establece el mismo artículo 24 (RP) en su p.1.

ZONA DOTACIONAL DE ÁREAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO EN SUELO URBANO ESTÁNDARES LEGALES Y REGLAMENTARIOS DE APLICACIÓN Y DOTACIONES EXISTENTES		
		ESTÁNDARES TRL: TRLTAU RP: REGLAMENTO
DOTACIONAL PÚBLICO		
ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO: CATEGORÍAS	DV	<p>TRL y RP: Suelos residenciales con IER>0,6 m2/m2: 18 m2 de suelo: 100 m2 de edificación</p> <p>Suelos residenciales con IER=<0,6 m2/m2 En suelos industriales y terciarios: 10% m2 de la sup. del área ordenada</p>
ÁREA DEJUEGO - se podrá inscribir círculo de 12 m. de diá. m. - superficie mínima = ó >200 m2 - consideración de sistema local (SOLO SL)	AJ	
JARDINES - se podrá inscribir círculo de 30 m. de diá. m. - superficie mínima = ó >1.000 m2 - sirven como sistema local o general (SL, SG)	J	
PARQUES - se podrá inscribir círculo de 100 m. de diá. m. - superficie mínima = ó >15.000 m2 - sirven como sistema local o general (SL, SG)	P	

d) Condiciones de volumen.

-Índice de edificabilidad neta sobre parcela: 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado.

-Altura máxima: Una planta ó 3 metros.

-Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 metros cuadrados.

e) Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juegos infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos y casetas de bebida para uso de equipo comercial recreativo de la relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

f) Condiciones de ejecución.

La ejecución de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo de gastos de mantenimiento y conservación. Los Proyectos de urbanización para zonas verdes incluirán una red de riego.

Se respetarán las indicaciones que, en general, se sugiere en la Evaluación Ambiental previa de los POM. Por tanto, se deberá:

-Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes.

-Para reducir el consumo deberán reutilizarse las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, realizando el diseño de dos redes de distribución de agua: Una para consumo y otra para riego.

-En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependen exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...). Son interesantes las especies naturales de alto valor ornamental, adaptadas a las condiciones de la estación.

g) Condiciones estéticas.

Las plantaciones y jardinerías responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona. El amueblamiento urbano se realizará con los criterios indicados.

4.2.4. Ordenanza particular de la zona de núcleo histórico (SU-4-ZNH).

a) Ambito de aplicación, sistema de ordenación y tipología edificatoria.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos recogidos en los planos con este nombre. Esta denominación hace referencia a lo que ha sido la estructura germinal básica del núcleo y no a posibles valores culturales de conservación del patrimonio del caserío. De hecho, excepto los inmuebles que se recogen en la Carta Arqueológica, no existen otros que vinculen a una conservación. Por eso se considera que la ordenanza de la zona tal como se ha establecido, garantizará una cierta armonía ambiental urbana, así como la preservación de la estructura urbana original.

Se caracteriza la zona por una densidad aproximada de entre treinta y cinco y cuarenta viviendas por hectárea y con la mayoría de edificaciones de una, dos y tres plantas. Para el cálculo de las densidades se han tenido en cuenta las escasas parcelas vacantes dentro del casco.

En esta Ordenanza predomina la tipología edificatoria recogida en el Anexo II (RP) en la categorías de 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.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Toda la zona se ha incluido en la categoría de SUNC en el supuesto contemplados en el artículo 45,3,A),b), por lo que se expresa a continuación.

Si bien, casi todo el suelo de esta zona está ocupado por la edificación, el incremento de edificabilidad conlleva su inclusión

en la categoría de (SUNC) o suelo urbano no consolidado del tipo contemplado en el artículo 45, p.3, b). En efecto, el IENR o índice de edificabilidad preexistente neto no se fijaba en las NNSS para las parcelas edificables. Por lo que se está a lo dispuesto en el artículo mencionado que para esos casos presupone un índice de edificabilidad neta de 1 metro cuadrado/metro cuadrado. Como el POM establece un IENR de 2 metros cuadrados/metro cuadrado, hay un incremento de 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

Su régimen es el establecido en (TRLAUT) en el artículo 69 p. 1.2., b) y será de aplicación el artículo 24 ,p.2, a) y estándares de artículo 31 aplicados sobre los incrementos de aprovechamiento para dimensionar las reservas dotacionales. Además, se calculará el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable según lo establecido en el apartado segundo de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69. Como se aplica la técnica de las transferencias de aprovechamiento las cesiones anteriores se traducen en aprovechamiento que se podrá transmitir mediante compensación monetaria sustitutiva.

De acuerdo con la ley (TRLAUT), las cesiones dotacionales y lucrativas dependen, por tanto, de un incremento unitario de aprovechamiento objetivo de 1 metro cuadrado/metro cuadrado y con la aplicación de los estándares previstos en el artículo 31 (TRLAUT) o artículo 21 (RP).

Estas cesiones al Ayuntamiento calculadas sobre el incremento de aprovechamiento se apoyan en lo establecido en (TRLAUT) en los artículo 31; artículo 51, 1.2, d) e), y artículo 69:

18 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. para zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a (RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. (RP).

1 plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 (RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV

Suelo correspondiente al 10 por 100 del AT.

Aunque se han realizado esas reservas de suelo para dotaciones públicas se podrá optar por la aplicación de la técnica de transferencias de aprovechamiento que facilita la gestión, por lo que es de aplicación el artículo 70 (TRLAUT). Este procedimiento sirve al final para calcular el aprovechamiento privativo o perteneciente al propietario de cada parcela de este tipo de suelo y también el aprovechamiento excedente perteneciente al Ayuntamiento que podrá ser adquirido mediante compensaciones monetarias sustitutivas.

Se calcula aquí el cociente allí establecido y calculado por el procedimiento allí descrito para suelos de uso global residencial con $IEBR > 0,6$ metros cuadrados/metro cuadrado:

a) En esta zona de ordenación urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere la letra a) del número 2 del artículo 24 –dimensionadas de acuerdo con los estándares del artículo 31 (TRLAUT), en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento otorga–, se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación.

–Cálculo de reservas de suelo dotacional correspondientes al incremento de aprovechamiento para suelos de uso mayoritario residencial con $IEBR > 0,6$ metros cuadrados/metro cuadrado:

$S (DV) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 100 \times 18$ metros cuadrados.

$S (DE) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 100 \times 20$ metros cuadrados.

$S (DAP) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 200 \times 10$ metros cuadrados

$S (D) = \text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)} / 100 \times 43$ metros cuadrados.

–División de la superficie de reservas dotacionales por el incremento total de aprovechamiento que se atribuya a la zona de ordenación.

$$CP = S(D) / [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (ZOU)}]$$

$$CP = [\text{Inc (IENR) (POM)} \times \text{SN (ZOU)} / 100 \times 43 \text{ metros cuadrados}] / [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (ZOU)}] - CP = 43 / 100 = 0,43.$$

–Dicho cociente representa la participación de cada parcela edificable en la carga de cesión de suelo dotacional establecida en el apartado primero de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a aquéllas.

b) El citado cociente se multiplicará por el incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

$$b = 0,43 \times [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (PARC)}].$$

c) Se calculará el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable. Este producto representa la carga de cesión de aprovechamiento lucrativo establecida en el apartado segundo de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.

$$c = 10 \text{ por } 100 \times [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (PARC)}].$$

d) Se considerará que el aprovechamiento objetivo de cada parcela edificable es el resultado de la suma de su aprovechamiento preexistente y del incremento de aprovechamiento atribuido a la misma.

$$AO (\text{PARC}) = [\text{IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (PARC)}].$$

e) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo las cantidades obtenidas en las letras b) y c) anteriores.

$$AP (\text{PARC}) = [(\text{IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (PARC)}] - b - c.$$

$$AP (\text{PARC}) = [(1+0,4) \times \text{SN (PARC)}] - 0,43 \times 0,4 \times \text{SN (PARC)} - 0,10 \times 0,4 \times \text{SN (PARC)} AP (\text{PARC}) = [(\text{IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (PARC)}] - 0,53 \times 0,4 \times \text{SN (PARC)}.$$

$$AP (\text{PARC}) = \text{SN (PARC)} \times (2 - 1 \times 0,53) = \text{SN (PARC)} \times 1,47.$$

En este caso, $AP (\text{PARC}) = [1,4 \times \text{SN (PARC)}] \times 0,47 = 1,47 \times \text{SN (PARC)}.$

Es decir, al final, el aprovechamiento privativo de cada parcela depende del nuevo índice de edificabilidad neto residencial de cada (ZOU) aplicado a la superficie neta de la parcela y minorada esa cantidad en un 53 por 100 del incremento de aprovechamiento que se correspondería con el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento.

Se ha localizado en el límite Este del suelo urbano del núcleo la superficie de sistemas generales de espacios libres correspondientes a toda esta zona con el estándar que establece el Reglamento de Planeamiento de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV. También se hace una reserva de suelo dotacional de equipamiento junto a la zona deportiva que serviría para aplicar las compensaciones monetarias sustitutivas a la adquisición de este suelo adscrito a esta zona.

De acuerdo con el artículo 28. p.2 y p.3 (TRLAUT), podrá redactarse los Estudios de Detalle que tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes; b) La ordenación de voltímenes de acuerdo a 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 aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLAUT.

La ejecución se realizará mediante completamiento de las obras de urbanización en ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del p.3 del artículo 111 (TRLAUT) y con posible simultaneidad al proyecto de edificación y previa licencia. Se trata de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de

urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo y será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos: a) La parcela tendrá señalada la alineación, b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de diseño.

De conformidad con lo expresado en a), se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los escasos patios abiertos a fachada y los retranqueos a la misma o a los linderos existentes actualmente no implicarán la consideración de fuera de ordenación, si bien su mantenimiento en futuras reedificaciones sólo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los Proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones de: Respetar los ritmos existentes, no superar la altura máxima y el volumen equivalente al fondo máximo aplicable al frente de la calle, no dejar medianerías vistas, y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

Las soluciones singulares de edificación exigirán su tramitación previa como ordenación de volúmenes (Estudio de Detalle) cuando la entidad de actuación modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana y la tipología ordenada predominantemente en esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente y sustancialmente a las fincas colindantes con la creación de medianerías, ocultación de vistas, reducciones de soleamiento, etc.

d) Condiciones de uso.

- a) Uso mayoritario: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
- b) Usos compatibles:

–Industrial: Compatible con el uso residencial sin separación de propiedad.

–Terciario.

–Dotacional de equipamiento e infraestructuras.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

Se prohíben expresamente las instalaciones ganaderas.

e) Condiciones de volumen y de parcela.

Profundidad máxima edificable:

–En planta baja con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, el fondo edificable máximo será de 35 metros.

–En planta de pisos con uso preferente de vivienda, la profundidad máxima edificable será de 20 metros en todos los solares.

Tipología de la edificación: Edificación cerrada y agrupada.

Altura máxima de la edificación:

–Tres plantas (baja más dos), no pudiendo sobrepasar la altura de los 10 metros sobre la rasante.

–Número de plantas bajo rasante: Un semisótano.

Indice de edificabilidad neta (IEN): 2 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela.

Indice de edificabilidad bruta (IEB): 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

Ancho mínimo frente a alineación: 6 metros.

Parcela mínima:

–100 metros cuadrados. Esta parcela mínima se tendrá en cuenta, únicamente, a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones.

–En el caso de segregaciones la longitud mínima de fachada será de 6 metros. Y la profundidad máxima edificable tendrá las condiciones antes establecidas.

Tipología y morfología edificatoria: Edificación en manzana cerrada (EMC).

Otros elementos de ordenación:

Densidad máxima: Será de cuarenta viviendas por hectárea.

f) Condiciones estéticas.

El vuelo máximo de los balcones será de dos tercios de la anchura de la acera, con un máximo de 75 centímetros.

No se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos. No se permiten cuerpos volados cerrados. En todo caso se situarán a una altura mínima de 3 metros.

La longitud máxima de los balcones será igual a la del hueco al que sirve más 30 centímetros a cada lado.

Se prescribe que para evitar la afección al paisaje urbano, en las actuaciones de ampliación del casco urbano que se lleven a cabo, se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales lo más acordes posibles con el entorno natural de la zona. Se especifican algunas soluciones constructivas y tradicionales que se respetarán fundamentalmente en el casco antiguo.

En cuanto al diseño se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los patios abiertos a fachada y los retranqueos a la misma o a los linderos, sólo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los Proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones: De respetar los ritmos existentes; no superar la altura máxima y el volumen equivalente al fondo máximo aplicable al frente de la calle; no dejar medianerías vistas y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

De acuerdo con el artículo 28, p.2 y p.3 TRLTAU, los Estudios de Detalle tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes; b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a 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 aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

Zócalos: Se permiten dos tipos: a) Zócalo aplacado de piedra natural; b) Zócalo pintado sobre enlucido de mortero de cemento o revestimiento monocapa.

Revestimientos de fachada: Se permiten dos tipos de revestimientos:

- a) Enlucidos de morteros de cemento o bastardos, pintados;
- b) Enlucidos de morteros monocapa lisos (a excepción del proyectado con áridos). Se permiten los colores habituales.

Fábricas vistas y aplacados: Todas las fábricas de ladrillo visto, muros de mampostería de piedra vistos y aplacados deberán obtener licencia específica de obra primando la configuración de fachadas toledanas.

Aleros: Se permiten dos tipos de aleros: a) Alero compuesto por hiladas de ladrillo visto; b) Alero de escayola hasta el tablero bajo teja.

Cubiertas y casetones de cubierta: Todas serán de teja en la primera crujía.

Medianerías: Todas las medianeras serán revestidas de mortero de cemento y pintadas, como mínimo tratamiento de fachada. Todos los solares estarán limpios y vallados hasta una altura de 2 metros, enlucidos y pintados.

Chimeneas: Se permiten las fábricas de ladrillo de sección cuadrada o rectangular, revestidas como las fachadas y con remate metálico o de teja curva.

ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (SU-4-ZNH) ZONA DE USO GLOBAL RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN CERRADA)																																			
SUELO URBANO (SUNC) [art. 45, p.3, A) b) (TRLOTAU)]																																			
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS																																			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	ORDENACIÓN	SE REDACTARÁ P.E.R.I CUANDO: HAYA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN O APERTURA DE CALLES																																	
	GESTIÓN CESIONES	<p>SE EJECUTARÁ ESTE SUELO PARA GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE: (SUNC) art. 45, 3, A) b) (TRLOTAU): ACTUACIONES EDIFICATORIAS</p> <p>Se aplicará la técnica de las transferencias de aprovechamiento las cesiones anteriores se traducen en:</p> $APROVECH(AYTO)=SN(PARC) \times 2(1,47)=SN(PARC) \times 0,53$ $AP(PRIVAT)=SN(PARC) \times 2(1 \times 0,53)=SN(PARC) \times 1,47$ <p>Este aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se podrá transmitir mediante compensación monetaria sustitutiva.</p> <p>LOS CÁLCULOS ANTERIORES DERIVAN DE LOS art. 31 y 51, 1.2, e)(TRLOTAU)</p> <p>18m²/100 m² edif. ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP) 20 m²/100 m² edif. DOTACIONES (Ej(art. 21, p.5.A.b RP) 1 PZ PÚBLICA DE AP/200 m² EDIFICACIÓN (art. 21, p.5 RP) (1 pz privada de aparcamiento/200 m² edificación)</p> <p>SUELO OCUPADO POR EL VIARIO 1.000 m²/200 habitantes para SG de ZV</p>																																	
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJE MIN. MÁX.																																	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR																																		
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCARIO. (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos y infraestructuras																																	
	PROHIBIDOS	Expresamente se prohíben los usos de instalaciones ganaderas																																	
CONDICIONES DE EDIFICACION																																			
	DE PARCELA	<p>SUPERFICIE MÍNIMA (m²) en nuevas parcelaciones exist. 100</p> <p>OCCUPACIÓN MÁXIMA (%) en planta baja fondo edificable en todas las plantas 35 m. 20 m.</p> <table border="1"> <tr> <td>RETRANQUEOS (m)</td><td>a alineación -</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>a linderos (adosados) -</td><td></td></tr> <tr> <td>ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN</td><td>6</td><td>-</td></tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD BRUTA EN LA ZONA</td><td>m²/m² 1</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>m³/m² 3</td><td></td></tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE</td><td>m²/m² 2</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>m³/m² 6</td><td></td></tr> <tr> <td>ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)</td><td></td><td>3</td></tr> <tr> <td>ALTURA MÁXIMA TOTAL</td><td></td><td>10 m.</td></tr> <tr> <td>ALTURA SEMIÓSTANOS (m)</td><td></td><td>1</td></tr> <tr> <td>DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)</td><td></td><td>40V/HA</td></tr> </table>	RETRANQUEOS (m)	a alineación -			a linderos (adosados) -		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	6	-	EDIFICABILIDAD BRUTA EN LA ZONA	m ² /m ² 1			m ³ /m ² 3		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ² 2			m ³ /m ² 6		ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		3	ALTURA MÁXIMA TOTAL		10 m.	ALTURA SEMIÓSTANOS (m)		1	DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)		40V/HA
RETRANQUEOS (m)	a alineación -																																		
	a linderos (adosados) -																																		
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	6	-																																	
EDIFICABILIDAD BRUTA EN LA ZONA	m ² /m ² 1																																		
	m ³ /m ² 3																																		
EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ² 2																																		
	m ³ /m ² 6																																		
ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		3																																	
ALTURA MÁXIMA TOTAL		10 m.																																	
ALTURA SEMIÓSTANOS (m)		1																																	
DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)		40V/HA																																	
	DE VOLUMEN																																		

4.2.5. Ordenanza particular de la zona de ampliación del casco (SU-5-ACA)

a) Ambito de aplicación, sistema de ordenación y topología edificatoria.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre. Comprende las zonas iniciadas de forma perimetral al casco antiguo y en parcelas pequeñas con edificación de tipología muy variable en su mayoría de carácter unifamiliar o de utilización industrial compatible con el uso residencial. Para las áreas con predominancia de éste último uso se grafía una subzona específica.

Esta ordenanza se regirá por las mismas condiciones urbanísticas de la ordenanza anterior de «Zona de Núcleo Histórico» con la salvedad de permitirse los retranqueos a alineación y las instalaciones industriales que sean compatibles con el uso residencial de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas, Insalubres y Nocivas.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Toda la zona se ha incluido en la categoría de SUNC en el supuesto contemplados en el artículo 45, 3, A), b), por lo que se expresa a continuación.

Si bien, casi todo el suelo de esta zona está ocupado por la edificación, el incremento de edificabilidad conlleva su inclusión en la categoría de (SUNC) o suelo urbano no consolidado del tipo contemplado en el artículo 45, p.3, b). En efecto, el IENR o índice de edificabilidad preexistente neto no se fijaba en las NNSS para las parcelas edificables. Por lo que se está a lo dispuesto en el artículo mencionado que para esos casos presupone un índice de edificabilidad neta de 1 metro cuadrado/metro cuadrado. Como

el POM establece un IENR de 1,75 metros cuadrados/metro cuadrado, hay un incremento de 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

Su régimen es el establecido en (TRLOTAU) en el artículo 69 p. 1.2., b) y será de aplicación el artículo 24 ,p.2, a) y estándares de artículo 31 aplicados sobre los incrementos de aprovechamiento para dimensionar las reservas dotacionales. Además, se calculará el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable según lo establecido en el apartado 2º de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69. Como se aplica la técnica de las transferencias de aprovechamiento las cesiones anteriores se traducen en aprovechamiento que se podrá transmitir mediante compensación monetaria sustitutiva.

De acuerdo con la Ley (TRLOTAU), las cesiones dotacionales y lucrativas dependen, por tanto, de un incremento unitario de aprovechamiento objetivo de 1 metro cuadrado/metro cuadrado y con la aplicación de los estándares previstos en el artículo 31 (TRLOTAU) o artículo 21 (RP).

Estas cesiones al Ayuntamiento calculadas sobre el incremento de aprovechamiento se apoyan en lo establecido en (TRLOTAU) en los artículo 31; artículo 51, 1.2, d) e), y artículo 69:

18 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. para zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a (RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. (RP).

Una plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 (RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV.

Suelo correspondiente al 10 por 100 del AT.

Aunque se han realizado esas reservas de suelo para dotaciones públicas se podrá optar por la aplicación de la técnica de transferencias de aprovechamiento que facilita la gestión, por lo que es de aplicación el artículo 70 (TRLOTAU). Este procedimiento sirve al final para calcular el aprovechamiento privativo o perteneciente al propietario de cada parcela de este tipo de suelo y también el aprovechamiento excedente perteneciente al Ayuntamiento que podrá ser adquirido mediante compensaciones monetarias sustitutivas.

Se calcula aquí el cociente allí establecido y calculado por el procedimiento allí descrito para suelos de uso global residencial con IEBr> 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado:

a) En esta zona de ordenación urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere la letra a) del número 2 del artículo 24 –dimensionadas de acuerdo con los estándares del artículo 31 (TRLOTAU), en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento otorga–, se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación.

–Cálculo de reservas de suelo dotacional correspondientes al incremento de aprovechamiento para suelos de uso mayoritario residencial con IEBr> 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado:

S (DV) = Inc (IENR) (ZOU) (POM) x Sn (ZOU) / 100 x 18 metros cuadrados.

S (DE) = Inc (IENR) (ZOU) (POM) x Sn (ZOU) / 100 x 20 metros cuadrados.

S (DAP) = Inc (IENR) (ZOU) (POM) x Sn (ZOU) / 200 x 10 metros cuadrados.

S (D) = Inc (IENR) (ZOU) (POM) x Sn (ZOU) / 100 x 43 metros cuadrados.

–División de la superficie de reservas dotacionales por el incremento total de aprovechamiento que se atribuya a la zona de ordenación:

CP = S (D) / [Inc (IENR) (ZOU) (POM) x Sn (ZOU)].

CP = [Inc (IENR) (POM) x SN (ZOU) / 100 x 43 metros cuadrados] / [Inc (IENR) (ZOU) (POM) x SN (ZOU)] - CP = 43 / 100 = 0,43.

–Dicho cociente representa la participación de cada parcela edificable en la carga de cesión de suelo dotacional establecida en el apartado primero de la letra b) del punto 1.2 del número 1

del artículo 69, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a aquéllas.

b) El citado cociente se multiplicará por el incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

$$b = 0,43 \times [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{Sn (PARC)}]$$

c) Se calculará el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable. Este producto representa la carga de cesión de aprovechamiento lucrativo establecida en el apartado segundo de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.

$$c = 10 \% \times [\text{Inc (IENR) (ZOU) (POM)} \times \text{SN (PARC)}]$$

d) Se considerará que el aprovechamiento objetivo de cada parcela edificable es el resultado de la suma de su aprovechamiento preexistente y del incremento de aprovechamiento atribuido a la misma.

$$\text{AO (PARC)} = (\text{IENR}) (\text{ZOU}) (\text{POM}) \times \text{SN (PARC)}$$

e) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo las cantidades obtenidas en las letras b) y c) anteriores.

$$\text{AP (PARC)} = [(\text{IENR}) (\text{ZOU}) (\text{POM}) \times \text{SN (PARC)}] - b - c$$

$$\text{AP (PARC)} = [(1+0,4) \times \text{SN (PARC)}] - 0,43 \times 0,4 \times \text{SN (PARC)} - 0,10 \times 0,4 \times \text{SN (PARC)}$$

$$\text{AP (PARC)} = [(\text{IENR}) (\text{ZOU}) (\text{POM}) \times \text{SN (PARC)}] - 0,53 \times 0,4 \times \text{SN (PARC)}$$

$$\text{AP (PARC)} = \text{SN (PARC)} \times (1,75 - 0,75 \times 0,53) = \text{SN (PARC)} \times 1,3525$$

En este caso, $\text{AP (PARC)} = [1,75 \times \text{SN (PARC)}] \times 0,47 = 1,3525 \times \text{SN (PARC)}$.

Es decir, al final, el aprovechamiento privativo de cada parcela depende del nuevo índice de edificabilidad neto residencial de cada (ZOU) aplicado a la superficie neta de la parcela y minorada esa cantidad en un 53 por 100 del incremento de aprovechamiento que se correspondería con el aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento.

Se ha localizado en el límite Este del suelo urbano del núcleo la superficie de sistemas generales de espacios libres correspondientes a toda esta zona con el estándar que establece el Reglamento de Planeamiento de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV. También se hacen otras reserva de sistemas locales correspondientes al incremento de AO: De suelo dotacional de equipamiento junto al colegio, de zonas verdes en el ángulo sureste y este del núcleo y de plazas de aparcamiento que servirán para aplicar las compensaciones monetarias substitutivas a la adquisición de este suelo adscrito a esta zona.

–De acuerdo con el artículo 28. p.2 y p.3 (TRLATAU), podrá redactarse los Estudios de Detalle que tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de: a) Las alineaciones y las rasantes; b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a 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 aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable.

Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLATAU.

–La ejecución se realizará mediante completamiento de las obras de urbanización en ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del p.3 del artículo 111 (TRLATAU) y con posible simultaneidad al proyecto de edificación y previa licencia. Se trata de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo y será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos: a) La parcela tendrá

señalada la alineación, b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de diseño.

De conformidad con lo expresado en a), se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los escasos patios abiertos a fachada y los retranqueos a la misma o a los linderos existentes actualmente no implicarán la consideración de fuera de ordenación, si bien su mantenimiento en futuras reedificaciones sólo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los Proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones de respetar los ritmos existentes, no superar la altura máxima y el volumen equivalente al fondo máximo aplicable al frente de la calle, no dejar medianerías vistas y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

Las soluciones singulares de edificación exigirán su tramitación previa como ordenación de volúmenes (Estudio de Detalle) cuando la entidad de actuación modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana y la tipología ordenada predominantemente en esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente y sustancialmente a las fincas colindantes con la creación de medianerías, ocultación de vistas, reducciones de soleamiento, etc.

d) Condiciones de uso.

- a) Uso mayoritario: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
- b) Usos compatibles:

Industrial: Compatible con el uso residencial sin separación de propiedad.

Terciario.

Dotacional de Equipamiento e infraestructuras.

c) Usos prohibidos:

Los no señalados en los apartados anteriores.

Se prohíben expresamente las instalaciones ganaderas.

e) Condiciones de volumen y de parcela:

Profundidad máxima edificable:

–En planta baja con uso exclusivo comercial, industrial o agrícola, el fondo máximo edificable de 35 metros.

–En planta de pisos con uso preferente de vivienda, la profundidad máxima edificable será de 20 metros en todos los solares.

Tipología de la edificación: Edificación cerrada y agrupada.

Altura máxima de la edificación:

–Tres plantas (baja más dos), no pudiendo sobrepasar la altura de los 10 metros sobre la rasante. Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

–Número de plantas bajo rasante: Un semisótano.

Índice de edificabilidad neta (IEN): 1,75 metros cuadrados/metro cuadrado sobre parcela.

Índice de edificabilidad bruta (IEB): 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

Ancho mínimo frente a alineación: 6 metros.

Parcela mínima:

–125 metros cuadrados. Esta parcela mínima se tendrá en cuenta, únicamente, a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones.

–En el caso de segregaciones la longitud mínima de fachada será de 6 metros. Y la profundidad máxima edificable de 20 metros.

Tipología y morfología edificatoria: Edificación en manzana cerrada (EMC).

Otros elementos de ordenación:

Densidad máxima: Será de cuarenta viviendas por hectárea.

f) Condiciones estéticas.

El vuelo máximo de los balcones será de dos tercios de la

anchura de la acera con un máximo de 75 centímetros. No se permiten cuerpos volados cerrados. Los cuerpos volados abiertos se situarán a una altura mínima de 3 metros. No se permiten los balcones corridos que unan dos o más huecos. La longitud máxima de los balcones será igual a la del hueco al que sirve más 30 centímetros a cada lado. Los anuncios tendrán un ancho máximo de 60 centímetros.

Se prescribe que para evitar la afección al paisaje urbano, en las actuaciones de ampliación del casco urbano que se lleven a cabo, se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales lo más acordes posibles con el entorno natural de la zona.

ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO (SU-5-ACA) ZONA DE USO GLOBAL RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN CERRADA)																																						
SUELLO URBANO (SUNC) [art. 45, p.3, A) b) (TRLOTAU)]																																						
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS																																						
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	ORDENACIÓN	SE REDACTARÁ P.E.R.I CUANDO: HAYA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN O APERTURA DE CALLES																																				
	GESTIÓN CESIONES	<p>SE EJECUTARÁ ESTE SUELLO POR GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE: (SUNC) art. 45, 3, A) b) (TRLOTAU): ACTUACIONES EDIFICATORIAS</p> <p>Su régimen es el del art. 69, 1.2., b) y será de aplicación el art. 24, p.2, a) y estándares de art. 31 aplicados sobre los incrementos de aprovechamiento para dimensionar las reservas dotacionales. Según el p.1º del art. 69:</p> $S(DV) = Inc(ENR)(ZOU)(POM) \times Sn(ZOU) / 100 \times 18 \text{ m}^2$ $S(DB) = Inc(ENR)(ZOU)(POM) \times Sn(ZOU) / 100 \times 20 \text{ m}^2$ $S(DAP) = Inc(ENR)(ZOU)(POM) \times Sn(ZOU) / 200 \times 10 \text{ m}^2$ $S(D) = Inc(ENR)(ZOU)(POM) \times Sn(ZOU) / 100 \times 43 \text{ m}^2$ <p>Además, se calculará el 10 % del incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable según lo establecido en el apartado 2º de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.</p> $c = 10\% \times Inc(ENR)(ZOU)(POM) \times Sn(PARC)$ <p>Al aplicar la técnica de las transferencias de aprovechamiento las cesiones anteriores se traducen en:</p> $APROVECH(AYTO)=SN(PARC) \times (1,75-1,22)=SN(PARC) \times 0,53$ $AP(PRIVAT)=SN(PARC) \times (1,75-(0,75 \times 0,53))=SN(PARC) \times 0,525$ <p>Este aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se podrá transmitir mediante compensación monetaria sustitutiva.</p> <p>LOS CÁLCULOS ANTERIORES DERIVAN DE LOS art. 31 y 51, 1.2, e)(TRLOTAU) 18m²/100 m² edif. ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP) 20m²/100 m² edif. DOTACIONES (Eq)(art. 21, p.5.A.b. RP) 1 PZ pública DE AP/200 m² EDIFICACIÓN (art. 21, p.5 RP) (1 pz privada de aparcamiento/200 m² edificación) SUELLO OCUPADO POR EL VARIO 1.000 m²/200 habitantes para SG de ZV</p>																																				
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJE																																				
		MÍN. MÁX.																																				
	MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR																																				
	PERMITIDOS	<p>INDUSTRIAL Y TERCARIO. (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad).</p> <p>SERVICIOS TERCARIOS</p> <p>DOTACIONAL: equipamientos y infraestructuras</p>																																				
	PROHIBIDOS	Expresamente se prohíben los usos de instalaciones ganaderas																																				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN																																						
	DE PARCELA	<p>SUPERFICIE MÍNIMA (m²) en nuevas parcelaciones exist. 125</p> <p>OCCUPACIÓN MÁXIMA (FONDO) en planta baja fondo edificable en resto de plantas 35 m. 20 m.</p> <table border="1"> <tr> <td>RETRANQUEOS (m)</td> <td>a alineación</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>a linderos (adosados)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN</td> <td></td> <td>6 -</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD BRUTA EN LA ZONA</td> <td>m²/m²</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>m³/m²</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE</td> <td>m²/m²</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td></td> <td>m³/m²</td> <td>5,25</td> </tr> <tr> <td>ALTAURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>ALTAURA MÁXIMA TOTAL</td> <td></td> <td>10 m.</td> </tr> <tr> <td>ALTAURA SEMISÓTANOS (m)</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>DENSIDAD MÁXIMA (VIV./HA)</td> <td></td> <td>40V/HA</td> </tr> </table>	RETRANQUEOS (m)	a alineación	-		a linderos (adosados)	-			-	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		6 -	EDIFICABILIDAD BRUTA EN LA ZONA	m ² /m ²	1		m ³ /m ²	3	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ²	1,75		m ³ /m ²	5,25	ALTAURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		3	ALTAURA MÁXIMA TOTAL		10 m.	ALTAURA SEMISÓTANOS (m)		1	DENSIDAD MÁXIMA (VIV./HA)		40V/HA
RETRANQUEOS (m)	a alineación	-																																				
	a linderos (adosados)	-																																				
		-																																				
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		6 -																																				
EDIFICABILIDAD BRUTA EN LA ZONA	m ² /m ²	1																																				
	m ³ /m ²	3																																				
EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ²	1,75																																				
	m ³ /m ²	5,25																																				
ALTAURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		3																																				
ALTAURA MÁXIMA TOTAL		10 m.																																				
ALTAURA SEMISÓTANOS (m)		1																																				
DENSIDAD MÁXIMA (VIV./HA)		40V/HA																																				
	DE VOLUMEN																																					

4.2.6. Ordenanza de la zona residencial adosada-pareada (SU-6-ADO-PAR)

a) Ambito de aplicación, sistema de ordenación y tipología edificatoria.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se recogen en los planos con este nombre. Todo el área que ocupa esta zona de ordenación urbanística es suelo urbano no consolidado (SUNC) de acuerdo con lo contemplado en el artículo 45.3, B) (TRLOTAU) integrado en siete unidades de actuación y con una superficie total de 71.463 metros cuadrados. Con esta Ordenanza y las posteriores se ha pretendido recoger la multiforme variedad de situaciones urbanísticas que presenta este municipio en el entorno de la Ordenanza anterior, así como la variada demanda de nuevos estándares que conlleva un número elevado de nuevas Ordenanzas ajustadas a cada necesidad.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Tal como se ha expresado, el suelo de toda esta zona no está consolidado (SUNC) de acuerdo con lo contemplado en el artículo 45.3, B) (TRLOTAU).

Como las decisiones públicas sobre la ordenación del entorno del núcleo urbano, han pretendido la concentración de las cesiones dotacionales públicas en áreas no contiguas a las UA delimitadas, estas se delimitan con una superficie total que alberga dichas reservas dotacionales pero localizadas en áreas discontinuas por interés público local (al menos las DV-ZV, DE-EQ y SG).

Las reservas dotacionales de estas siete UA se configuran y grafían desde los parámetros estructurales: índice de edificabilidad y densidad de vivienda/hectárea y con la aplicación de los estándares de calidad urbana legales y reglamentarios, así como la dotación reglamentaria para sistemas generales de 1.000 m²/200 habitantes de zonas verdes.

Se desarrollarán las UA mediante:

- PERI (sólo si se modifica la Ordenación detallada del POM).
- Programa de actuación urbanizadora.
- Proyecto de repartelación.
- Proyecto de urbanización.

Se cederá al Ayuntamiento lo establecido en:

Art. 31, 1 ;51, 1.2; d) y art. 69 (TRLOTAU).

10 por 100 de la sup. de la UA para zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. para otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. RP).

Una plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV.

Artículo 51 TRLOTAU, 1.2, e).

—La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU: en este último caso el PAU llevará un Anteproyecto de Urbanización) y previa licencia. Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU. Es decir, cuando se den los siguientes supuestos: a) La parcela tendrá señalada la alineación, b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

—Industrial: Compatible con el uso residencial.

—Terciario. Dotacional.

—Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de propiedad.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores. Se prohíben expresamente las instalaciones ganaderas.

d) Condiciones tipológicas, de volumen, de parcela y de ordenación.

Indices o coeficientes unitarios de edificabilidad: Indices de edificabilidad residencial:

—(IEB) de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado (cumplimiento de artículo 311. a)

—(IEN) de 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

—Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una) y 7,5 metros. Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Número de plantas sobre rasante: Dos plantas.
Número de plantas bajo rasante: Un semisótano.
Fondo edificable: A 3 metros del lindero posterior.
Parcela mínima edificable: De 150 metros cuadrados.
Podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas con un mínimo de ocho viviendas.

Indice o porcentaje de ocupación en planta: 70 por 100.

Alineaciones y rasantes: Las fijadas en los planos.

Retranqueos: Alineación/linderos laterales/linderos posteriores.

En general se establecen los siguientes retranqueos:

–A alineación: 3 metros.

–A linderos laterales: 3 metros ó 0 metros en adosados.

–A lindero posterior: 3 metros.

De acuerdo con el p.3.2.3.9 de estas Normas se matiza lo siguiente:

–A linderos: En general, 3 metros, excepto en adosados. Se podrá reducir esta distancia hasta 1 metro cuando no hay vistas y a 2 metros cuando las hay según el artículo 581 a 585 del Código Civil.

–En parcelas de esquina se admitirá un retranqueo de la fachada secundaria de la mitad de distancia prevista en la alineación principal. Cuando no son perpendiculares ambas alineaciones se exigirá que la distancia media de retranqueo anterior se respete aunque en algún punto no se guarde.

Tipología y morfología edificatoria: Edificación adosada, pareada (EAA).

Otros elementos de ordenación:

–Ancho mínimo frente a alineación: 7 metros.

–Densidad máxima: Será de cuarenta viviendas por hectárea

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afectación al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL ADOSADA-PAREADA (SU-6-ADO-PAR) USO GLOBAL RESIDENCIAL EN BLOQUE ADOSADO O PAREADO																								
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) (art. 45.3.B. TRLOTAU)																								
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS																								
CONDICIONES DE DESARROLLO GESTIÓN CESIONES EJECUCIÓN	ÁREAS SUNC (art. 45.3.B. TRLOTAU) S = 71.463 m ²	<p>- SE REALIZARÁ SIEMPRE UN PAU QUE PODRÁ INCLUIR: P.E.R.I (cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación) o E.D. (de acuerdo con el Artículo 28, p.2 y p.3 de la LOTAU)</p> <p>- La GESTIÓN de este suelo será indirecta o directa: - MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - PROYECTO DE REPARCELACIÓN.</p> <p>- Las CESIONES AL AYUNTAMIENTO se rigen por lo establecido en: art. 31 TRLOTAU; 51, 1.2, d) (TRLOTAU) 10% de la sup. UA para ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP) 20 m²/100 m² edif. DOTACIONES (art. 21, p.5.A.b. RP) 1 PZ pública APARCAMIENTO/200 m² EDIF.(art. 21, p.5 RP) (1 pz privada de aparcamiento/200 m² edificación) SUELTO OCUPADO POR EL VIARIO 1.000 m²/200 habitantes para SG de ZV SUELTO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL AT</p> <p>- La EJECUCIÓN se realizará mediante PROYECTO DE URBANIZACIÓN previa LICENCIA</p>																						
CONDICIONES DE USO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO</th> <th>PORCENTAJE</th> </tr> <tr> <th></th> <th>MÍN. MÁX.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MAYORITARIO</td> <td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PERMITIDOS</td> <td>INDUSTRIAL Y TERCERIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCERIARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PROHIBIDOS</td> <td>LOS NO CONTEMPLADOS</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	TIPO	PORCENTAJE		MÍN. MÁX.	MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCERIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCERIARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras		PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS										
TIPO	PORCENTAJE																							
	MÍN. MÁX.																							
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR																							
PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCERIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCERIARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras																							
PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS																							
CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	DE PARCELA	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SUPERFICIE MINIMA (m²)</th> <th>150</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OCUPACION MAXIMA (%) (PLANTA BAJA)</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>FONDO EDIFICABLE (desde lindero posterior)</td> <td>3 m.</td> </tr> <tr> <td>RETRANQUEOS (m)</td> <td>3 m.</td> </tr> <tr> <td>(podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>a alineación excepto garajes</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>a linderos lat</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>a lindero post</td> <td>3 m.</td> </tr> <tr> <td>ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACIÓN</td> <td>7 m.</td> </tr> <tr> <td>ÍNDICE DE DIFICILIDAD BRUTA</td> <td>m²/m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,6</td> </tr> </tbody> </table>	SUPERFICIE MINIMA (m ²)	150	OCUPACION MAXIMA (%) (PLANTA BAJA)	70%	FONDO EDIFICABLE (desde lindero posterior)	3 m.	RETRANQUEOS (m)	3 m.	(podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)	-	a alineación excepto garajes	-	a linderos lat	-	a lindero post	3 m.	ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7 m.	ÍNDICE DE DIFICILIDAD BRUTA	m ² /m ²		0,6
SUPERFICIE MINIMA (m ²)	150																							
OCUPACION MAXIMA (%) (PLANTA BAJA)	70%																							
FONDO EDIFICABLE (desde lindero posterior)	3 m.																							
RETRANQUEOS (m)	3 m.																							
(podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)	-																							
a alineación excepto garajes	-																							
a linderos lat	-																							
a lindero post	3 m.																							
ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7 m.																							
ÍNDICE DE DIFICILIDAD BRUTA	m ² /m ²																							
	0,6																							
	DE VOLUMEN	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE</th> <th>m²/m²</th> <th>1,5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>ALTURA MÁXIMA TOTAL (m)</td> <td></td> <td>7,5 m.</td> </tr> <tr> <td>ALTURA SEMISOTANOS (m)</td> <td></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>DENSIDAD MAXIMA (VIV./HA)</td> <td></td> <td>40 V/H</td> </tr> </tbody> </table>	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ²	1,5	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		2	ALTURA MÁXIMA TOTAL (m)		7,5 m.	ALTURA SEMISOTANOS (m)		1	DENSIDAD MAXIMA (VIV./HA)		40 V/H							
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ²	1,5																						
ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		2																						
ALTURA MÁXIMA TOTAL (m)		7,5 m.																						
ALTURA SEMISOTANOS (m)		1																						
DENSIDAD MAXIMA (VIV./HA)		40 V/H																						

4.2.7. Ordenanza de la zona residencial adosada-pareada (SU-7-ADO-PAR)

a) Ambito de aplicación, sistema de ordenación y topología edificatoria.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se recogen en los planos con este nombre. El área que ocupa esta zona de ordenación urbanística es, de un lado, suelo urbano consolidado y de otra, suelo urbano no consolidado (SUNC) de acuerdo con lo contemplado en el artículo 45.3, B) (TRLOTAU) integrado en dos unidades de actuación. Por tanto, gran parte del área afectada se presentan como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con las prescripciones legales de TRLOTAU. Esta zona se desarrolla en los intersticios de la de ampliación de casco y pretende regular la multiiforme variedad de situaciones urbanísticas que presenta el desarrollo desordenado anterior y dar cabida a la variada demanda de nuevos estándares que conlleva un número elevado de nuevas ordenanzas ajustadas a cada necesidad.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Las superficies de suelo urbano calificadas por esta Ordenanza tienen una doble caracterización en cuanto al régimen de desarrollo, gestión, cesiones y ejecución así concesión de licencias.

1. Áreas de suelo urbano consolidado según el artículo 45.3.B. (TRLOTAU), de aplicación directa.

2. Áreas de suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.B. (TRLOTAU), para cuyo desarrollo se realizará siempre un Programa de Actuación Urbanizadora que podrá incluir un P.E.R.I (sólo cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación) o un Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 28. p.2 y p.3 de la LOTAU.

–La gestión de este suelo será indirecta o directa mediante Programa de Actuación Urbanizadora (urbanización conjunta de dos o más parcelas) que conllevará también Proyecto de Reparcelación.

Al igual que en la Ordenanza anterior se ha pretendido la concentración de las cesiones dotacionales públicas en áreas no contiguas a las UA delimitadas, por lo que se ha hecho para cada una, la reserva de superficie necesaria para albergar dichas dotaciones (al menos las ZV, DOT-EQ y SG).

Estos cálculos se realizan desde los parámetros estructurales: índice de edificabilidad y densidad de viv./ha y con la aplicación de los estándares de calidad urbana legales y reglamentarios, así como la dotación reglamentaria para sistemas generales de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes de zonas verdes. En el caso de la UA-7-1 sólo las dotaciones y los sistemas generales se ubican fuera. En la otra, también las zonas verdes.

–Las cesiones al Ayuntamiento se rigen por lo establecido en TRLOTAU en el artículo 31; artículo 51, 1.2, d) e),y artículo 69.

10 por 100 de la sup. de la UA de zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. RP).

Una plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV.

Suelo correspondiente al 10 por 100 del AT.

–La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia.

Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU.

Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada. Igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de

aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial unifamiliar en estructura, adosada o pareada.

b) Usos compatibles.

Industrial: Compatible con el uso residencial.

Terciario. Dotacional. Todas estas actividades deberán estar vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

d) Condiciones tipológicas, de volumen y de parcela.

Tipología de la edificación: Edificación adosada o pareada.

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una), 7,5 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Indices de edificabilidad bruta (IEB) y neta (IEN): (IEB) de 0,45 metros cuadrados/metro cuadrado; (IEN) de 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

Parcela mínima: De 240 metros cuadrados.

Podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas con un mínimo de 1.800 metros cuadrados para cada ocho viviendas.

Ancho mínimo frente a alineación: 7 metros.

Retranqueos: Alineación/linderos laterales/linderos posteriores.—En general se establecen los siguientes retranqueos:

—A alineación: 3 metros.

—A linderos laterales: 3 metros ó 0 metros en adosados.

—A lindero posterior: 3 metros.

De acuerdo con el p.3.2.3.9 de estas Normas se matiza lo siguiente:

—A linderos: En general, 3 metros excepto en adosados. Se podrá reducir esta distancia hasta 1 metro cuando no hay vistas y a 2 metros cuando las hay según el artículo 581 a 585 del Código Civil.

—En parcelas de esquina se admitirá un retranqueo de la fachada secundaria de la mitad de distancia prevista en la alineación principal. Cuando no son perpendiculares ambas alineaciones se exigirá que la distancia media de retranqueo anterior se respete aunque en algún punto no se guarde.

—A lindero posterior: 3 metros

Indice de ocupación en planta: 70 por 100.

Densidad: Será de veinticinco viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

El objetivo es que los parámetros resultantes en cada actuación urbanizadora tengan su máximo acercamiento a los parámetros elegidos dentro del marco jurídico de la ordenanza.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afección al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL AISLADA-ADOSADA (SU-7-ADO-PAR)	
USO GLOBAL RESIDENCIAL EN BLOQUE ADOSADO O PAREADO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	
CONDICIONES DE:	CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS
1. ÁREAS SUC	EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: DIRECTAMENTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE
3. ÁREAS SUNC (art. 45.3.B. TRLOTAU)	SE REALIZARÁ SIEMPRE UN PAU QUE PODRÁ INCLUIR: P.E.R.I (cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación) o E.D. (de acuerdo con el Artículo 28, p.2 y p.3 de la LOTAU) La GESTIÓN de este suelo será indirecta o directa - MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - PROYECTO DE REPARCELACIÓN. Las CESIONES AL AYUNTAMIENTO se rigen por lo establecido en TRLOTAU en el art. 31; art. 51, 1.2, d); y el art. 69. 10% de la sup. UA para ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP) 20 m2/100 m2 edif. DOTACIONES (art. 21, p.5.A.b. RP) 1 PZ pública APARCAMIENTO/200 m2 EDIF.(art. 21, p.5 RP) (1 pz privada de aparcamiento/200 m2 edificación) SUELO OCUPADO POR EL VIARIO 1.000 m2/200 habitantes para SG de ZV SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL AT - La EJECUCIÓN se realizará mediante PROYECTO DE URBANIZACIÓN previa LICENCIA

ZONA RESIDENCIAL AISLADA-ADOSADA (SU-7-ADO-PAR)		
USO GLOBAL RESIDENCIAL EN BLOQUE ADOSADO O PAREADO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO		
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJE
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	MÍN. MÁX.
PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras	
PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS	
CONDICIONES DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	240
	OCCUPACION MAXIMA (%) (PLANTA BAJA)	70%
	FONDO EDIFICABLE (desde lindero posterior)	3 m.
	RETRANQUEOS (m) (podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)	a alineación 3 m. a linderos (adosados) (pareados) - 3 m.
ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7 m. -	
CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	ÍNDICE DE DIFICABILIDAD BRUTA	m2/m2 0,45
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2 0,75
	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)	2
	ALTURA MÁXIMA TOTAL	7,5 m.
	ALTURA SEMISOTANOS (m)	1
DENSIDAD MAXIMA (VIV./HA)	25 V/H	

4.2.8. Ordenanza de la zona residencial adosada-pareada-aislada (SU-8-ADO-PAR-AIS)

a) Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se recogen en los planos con este nombre. Todo el área que ocupa esta zona de ordenación urbanística es suelo urbano no consolidado (SUNC) de acuerdo con lo contemplado en el artículo 45.3, B) (TRLOTAU) integrado en unidades de actuación. Las amplias áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en esta ordenanza, se han estructurado en seis Unidades de Actuación.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Las superficies de suelo urbano calificadas por esta ordenanza tienen una única caracterización de acuerdo con el artículo 45.3.B. de TRLOTAU en cuanto al régimen de desarrollo, gestión, cesiones y ejecución así como de concesión de licencias.

Son Áreas de suelo urbano no consolidado, que se ordena detalladamente en el (POM) pero que podrá ser modificada por un P.E.R.I (cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación). Los Estudios de Detalle operarán de acuerdo con el artículo 28, p.2 y p.3 de TRLOTAU.

—La gestión de este suelo será indirecta o directa mediante programa de actuación urbanizadora (urbanización conjunta de dos o más parcelas) y también Proyecto de Reparcelación.

Como las decisiones públicas sobre la ordenación han pretendido la concentración de las cesiones dotacionales en áreas no contiguas a las UA delimitadas, se ha procedido a segregar las superficies proporcionales concretas de las reservas dotacionales de cada UA.

En el caso de la UA-5-1 sólo los sistemas generales se ubican fuera. En las otras cuatro, también las zonas verdes y dotaciones.

Estos cálculos se realizan desde los parámetros estructurales: índice de edificabilidad y densidad de vivienda/hectárea y con la aplicación de los estándares de calidad urbana legales y reglamentarios, así como la dotación reglamentaria para sistemas generales de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes de zonas verdes.

—Las cesiones al Ayuntamiento se rigen por lo establecido en TRLOTAU en el artículo 31; artículo 51, 1.2, d) e), y artículo 69.

10 por 100 de la sup. de la UA de zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. RP).

Una plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV.

Suelo correspondiente al 10% del AT.

—La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia.

Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU.

Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial unifamiliar en estructura, adosada o pareada.

b) Usos compatibles:

Industrial: Compatible con el uso residencial.

Terciario. Dotacional. Todas estas actividades deberán estar vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

d) Condiciones tipológicas, de volumen y de parcela.

Tipología de la edificación: Edificación adosada, pareada o aislada.

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una), 7,5 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta. Indices de edificabilidad bruta (IEB) y neta (IEN): (IEB) de 0,36 metros cuadrados.metro cuadrado; (IEN) de 0,6 metros cuadrados.metro cuadrado.

Parcela mínima: De 250 metros cuadrados.

Podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas con un mínimo de 1.800 metros cuadrados para cada ocho viviendas.

Ancho mínimo frente a alineación: 9 metros.

Retranqueos (podrán acogerse a lo previsto en los artículo 581 a 585 del CC):

En general se establecen los siguientes retranqueos:

—A alineación: 3 metros.

—A linderos laterales: 3 metros ó 0 metros en adosados.

—A lindero posterior: 3 metros.

De acuerdo con el p.3.2.3.9 de estas Normas se matiza lo siguiente:

—A linderos: En general, 3 metros excepto en adosados. Se podrá reducir esta distancia hasta 1 metro cuando no hay vistas y a 2 metros cuando las hay según el artículo 581 a 585 del Código Civil.

—En parcelas de esquina se admitirá un retranqueo de la fachada secundaria de la mitad de distancia prevista en la alineación principal. Cuando no son perpendiculares ambas alineaciones se exigirá que la distancia media de retranqueo anterior se respete aunque en algún punto no se guarde.

A lindero posterior: 3 metros

Indice de ocupación en planta: 60 por 100.

Densidad: Será de veinticuatro viviendas por hectárea del total del suelo para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afectación al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL ADOSADA-PAREADA (SU-8-ADO-PAR-AIS) USO GLOBAL RESIDENCIAL EN BLOQUE ADOSADO, PAREADO, AISLADO				
SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) (art. 45.3.B. TRLOTAU)				
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS				
CONDICIONES DE: DESARROLLO GESTIÓN CESIONES EJECUCIÓN	ÁREAS SUNC (art. 45.3.B. TRLOTAU)	<p>SE REALIZARÁ SIEMPRE UN PAU QUE PODRÁ INCLUIR: P.E.R.I (sólo cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación) o E.D. (de acuerdo con el Artículo 28, p.2 y p.3 de la TRLOTAU)</p> <p>- La GESTIÓN de este suelo será indirecta o directa - MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - PROYECTO DE REPARCELACIÓN.</p> <p>- Las CESIONES AL AYUNTAMIENTO se rigen por lo establecido en: art. 31 sup. UA para ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP) 20 m2/100 m2 edif. DOTACIONES (art. 21, p.5.A.b. RP) 1 PZ pública APARCAMIENTO/200 m2 EDIF.(art. 21, p.5 RP) (1 pz privada de aparcamiento/200 m2 edificación) SUELLO OCUPADO POR EL VIARIO 1.000 m2/200 habitantes para SG de ZV SUELLO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL AT</p> <p>- La EJECUCIÓN se realizará mediante PROYECTO DE URBANIZACIÓN previa LICENCIA</p>		
CONDICIONES DE USO		TIPO		
		MÍN. MÁX.		
MAYORITARIO	PERMITIDOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INDUSTRIAL Y TERCIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras		
	PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS		
CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	250	
		OCCUPACION MAXIMA (%) (PLANTA BAJA)		60%
		FONDO EDIFICABLE (desde lindero posterior)	3 m.	3 m.
		RETRANQUEOS (m)	a alineación excepto garajes	3 m.
		(podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)	a linderos lat ADO PAR	3
		a lindero post	3 m.	
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	-	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA	m ² /m ²	0,36	
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ²	0,6	
	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		2	
ALTURA MÁXIMA TOTAL (m)		7,5 m.		
ALTURA SEMISOTANOS (m)		1		
DENSIDAD MÁXIMA (VIV./HA)		24 V/H		

4.2.9. Ordenanza de la zona residencial adosada-pareada-aislada (SU-9-ADO-PAR-AIS).

a) Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se recogen en los planos con este nombre. Parte de dichos terrenos se presentan como suelo urbano consolidado (suc) según el artículo 45.2 (TRLOTAU). Las áreas de suelo urbano no consolidado (SUNC) según el artículo 45.3.B (TRLOTAU) están incluidas en esta Ordenanza, se han estructurado en diez Unidades de Actuación (UA) para las que se prescribe la correspondiente programación antes de su ejecución.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Las superficies de suelo urbano calificadas por esta Ordenanza tienen una doble caracterización en cuanto al régimen de desarrollo, gestión, cesiones y ejecución así como concesión de licencias.

1. Áreas de suelo urbano consolidado, de aplicación directa.
2. Áreas de suelo urbano no consolidado, según el artículo 45.3.B. TRLOTAU, para cuyo desarrollo se realizará siempre un Programa de Actuación Urbanizadora que podrá incluir un P.E.R.I (sólo cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación). Los Estudios de Detalle operarán de acuerdo con el artículo 28, p.2 y p.3 de TRLOTAU.

—La gestión de este suelo será indirecta o directa mediante Programa de Actuación Urbanizadora (urbanización conjunta de dos o más parcelas) y también Proyecto de Reparcelación.

Como las decisiones públicas sobre la ordenación han pretendido la concentración de las cesiones dotacionales en áreas

no contiguas a las UA delimitadas, se ha procedido a segregar las superficies proporcionales concretas de las reservas dotacionales de cada UA.

Estos cálculos se realizan desde los parámetros estructurales: Índice de edificabilidad y densidad de vivienda/hectárea y con la aplicación de los estándares de calidad urbana legales y reglamentarios, así como la dotación reglamentaria para sistemas generales de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes de zonas verdes.

-Las cesiones al Ayuntamiento se rigen por lo establecido en TRLOTAU en el artículo 31; artículo 51, 1.2, d) e), y artículo 69.

10 por 100 de la sup. de la UA de zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a RP)

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. RP).

Una plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV

Suelo correspondiente al 10 por 100 del AT.

-La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia.

Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU.

Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de uso.

a) Uso característico: Residencial unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Industrial: Compatible con el uso residencial.

Terciario. Dotacional

Todas estas actividades deberán estar vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad.

c) Usos prohibidos. Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

d) Condiciones tipológicas, de volumen y de parcela.

Tipología de la edificación: Edificación adosada, pareada, aislada.

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una), 7,5 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Indices de edificabilidad bruta (IEB) y neta (IEN): (IEB) de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado; (IEN) de 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

Parcela mínima: De 300 metros cuadrados.

Podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas con un mínimo de 2.000 metros cuadrados para cada ocho viviendas.

Ancho mínimo frente a alineación: 9 metros.

Retranqueos (podrán acogerse a lo previsto en los artículo 581 a 585 del CC).

En general se establecen los siguientes retranqueos:

-A alineación: 3 metros.

-A linderos laterales: 3 metros ó 0 metros en adosados.

-A lindero posterior: 3 metros.

De acuerdo con el p.3.2.3.9 de estas Normas se matiza lo siguiente:

-A linderos: En general, 3 metros excepto en adosados. Se podrá reducir esta distancia hasta 1 metro cuando no hay vistas y

a 2 metros cuando las hay según el artículo 581 a 585 del Código Civil.

-En parcelas de esquina se admitirá un retranqueo de la fachada secundaria de la mitad de distancia prevista en la alineación principal. Cuando no son perpendiculares ambas alineaciones se exigirá que la distancia media de retranqueo anterior se respete aunque en algún punto no se guarde.

A lindero posterior: 3 metros.

Indice de ocupación en planta: 60 por 100.

Densidad: Será de veinte viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afección al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL PAREADA-AISLADA (SU-9-ADO-PAR-AIS) USO GLOBAL RESIDENCIAL EN BLOQUE ADOSADO, PAREADO, AISLADO									
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO (SUC art. 45.3.B. TRLOTAU) y (SUNC art. 45.3.B. TRLOTAU)									
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS									
CONDICIONES DE:	1. ÁREAS SUC	EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: DIRECTAMENTE O MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE							
DESEARROLLO GESTIÓN CESIONES EJECUCIÓN	3. ÁREAS SUNC (art. 45.3.B. LOTAU)	<ul style="list-style-type: none"> - SE REALIZARÁ SIEMPRE UN PAU QUE PODRÁ INCLUIR: P.E.R.I (sólo cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación) o E.D. (de acuerdo con el Artículo 28, p.2 y p.3 de la TRLOTAU) - La GESTIÓN de este suelo será indirecta o directa <ul style="list-style-type: none"> - MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - PROYECTO DE REPARCELACIÓN. - Las CESIONES AL AYUNTAMIENTO se rigen por lo establecido en: art. 31 LOTAU; 51, 1.2, d) TRLOTAU <ul style="list-style-type: none"> 10% de la sup. UA para ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP) 20 m2/100 m2 edif. DOTACIONES (art. 21, p.5.A.b. RP) 1 PZ pública APARCAMIENTO/200 m2 EDIF.(art. 21, p.5 RP) (1 pz privada de aparcamiento/200 m2 edificación) SUELO OCUPADO POR EL VIARIO <ul style="list-style-type: none"> 1.000 m2/200 habitantes para SG de ZV SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL AT 							
		- La EJECUCIÓN se realizará mediante PROYECTO DE URBANIZACIÓN previa LICENCIA							
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJE						
			MÍN. MÁX.						
	MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR							
	PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras							
	PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS							
CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	300						
		OCCUPACION MAXIMA (%) (PLANTA BAJA)	60%						
		RETRANQUEOS (m)	<table border="1"> <tr> <td>a alineación</td><td>3 m.</td> </tr> <tr> <td>(podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)</td><td></td> </tr> <tr> <td>a linderos lat. ADO-PAR</td><td>3 m.</td> </tr> <tr> <td>a lindero post</td><td>-</td> </tr> </table>	a alineación	3 m.	(podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)		a linderos lat. ADO-PAR	3 m.
a alineación	3 m.								
(podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)									
a linderos lat. ADO-PAR	3 m.								
a lindero post	-								
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.								
ÍNDICE DE DIFICABILIDAD BRUTA	m2/m2 0,3								
DE VOLUMEN		ÍNDICE DE DIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2 0,5						
		ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)	2						
		ALTURA MÁXIMA TOTAL	7,5 m.						
		ALTURA SEMICOTANOS (m)	1						
		DENSIDAD MÁXIMA (VIV./HA)	20 V/H						

4.2.10. Ordenanza de la zona residencial aislada (SU-10-AIS).

a) Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se recogen en los planos con este nombre. Está consolidado en su totalidad según el artículo 45, 2 TRLOTAU y se corresponde con las áreas de menor densidad del entorno del núcleo. La superficie de esta zona es de 90.825 metros cuadrados y se haya concentrada en el área conocida como La Pretona.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Las superficies de suelo urbano calificadas por esta ordenanza tienen una única caracterización en cuanto al régimen de desarrollo, gestión, cesiones y ejecución así concesión de licencias.

Son Áreas de suelo urbano consolidado, de aplicación directa. No existen Áreas de suelo urbano no consolidado, según el artículo 45.3.A.B) TRLOTAU, porque las superficies intersticiales no consolidadas se han adherido a la zona de ordenación SU-9-ADO-PAR-AIS.

Cualquier cambio de alineaciones o rasantes requerirá un Estudio de Detalle de acuerdo con el artículo 28. p.2 y p.3 de la LOTAU.

Esta zona presenta déficits de reservas dotacionales, pero no hay posibilidad de gestionar al estar consolidada. Se ha procedido a un ajuste reductor de parámetros y a efectuar la obligada reserva de sistemas generales de espacios libres y de zonas verdes en la proporción de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Industrial: Compatible con el uso residencial.

Terciario. Dotacional

Todas estas actividades deberán estar vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

d) Condiciones tipológicas, de volumen y de parcela.

Tipología de la edificación: Edificación aislada.

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una), 7,5 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Índices de edificabilidad bruta (IEB) y neta (IEN): (IEB) de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado; (IEN) de 0,45 metros cuadrados/metro cuadrado.

Parcela mínima: 450 metros cuadrados.

Ancho mínimo frente a alineación: 9 metros.

Retranqueos (podrán acogerse a lo previsto en los artículo 581 a 585 del CC):

–A la alineación: 3 metros (excepto en garajes).

–A linderos laterales: 3 metros.

–A lindero posterior: 3 metros.

Índice de ocupación en planta: 50 por 100.

Densidad: Será de doce viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afectación al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL AISLADA (SU-10-AIS) USO GLOBAL RESIDENCIAL EXENTO															
SUELO URBANO CONSOLIDADO (art. 45. 2. TRLOTAU)															
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS															
CONDICIONES DE: DESARROLLO GESTIÓN CESIONES EJECUCIÓN	1. ÁREAS SUC	EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: DIRECTAMENTE O MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE													
		<p>- SE REALIZARÁ: P.E.R.I. (sólo cuando haya desarrollo, modificación o completamiento de la ordenación) o E.D. (de acuerdo con el Artículo 28. p.2 y p.3 de la TRLOTAU)</p> <p>- Las CESIONES AL AYUNTAMIENTO: 1.000 m²/200 habitantes para SG de ZV</p> <p>- La EJECUCIÓN se realizará mediante PROYECTOS DE EDIFICACIÓN previa LICENCIA</p>													
CONDICIONES DE USO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>TIPO</th><th>PORCENTAJE</th></tr> <tr> <th></th><th>MÍN. MÁX.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MAYORITARIO</td><td>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</td><td></td></tr> <tr> <td>PERMITIDOS</td><td>INDUSTRIAL Y TERCIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras</td><td></td></tr> <tr> <td>PROHIBIDOS</td><td>LOS NO CONTEMPLADOS</td><td></td></tr> </tbody> </table>	TIPO	PORCENTAJE		MÍN. MÁX.	MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras		PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS	
TIPO	PORCENTAJE														
	MÍN. MÁX.														
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR														
PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras														
PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS														

ZONA RESIDENCIAL AISLADA (SU-10-AIS) USO GLOBAL RESIDENCIAL EXENTO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO (art. 45. 2. TRLOTAU)		
		SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) 450
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%) (PLANTA BAJA) 50%
CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	DE PARCELA	RETRANQUEOS (m) a alineación 3 m. (podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL) a linderos lat 3 m. a lindero post 3 m.
	DE VOLUMEN	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN 9 m. -
		ÍNDICE DE DIFICILIDAD BRUTA m ² /m ² 0,3
		ÍNDICE DE DIFICILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE m ² /m ² 0,45
		ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS) 2
		ALTURA MÁXIMA TOTAL 7,5 m.
		ALTURA SEMISOTANOS (m) 1
		DENSIDAD MAXIMA (VIV/H) 12 V/H

4.2.11. Ordenanza de la zona industrial aislada o en manzana (SU-11-IND).

a) Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en esta zona que se recogen en los planos con este nombre. La superficie de la zona se caracteriza como suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, según el artículo 45.2.TRLOTAU y SUNC en dos UA. Las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo se establecen en el apartado siguiente.

b) Condiciones de ordenación, desarrollo y gestión.

Por ser suelo ordenado detalladamente no necesitan instrumentos de desarrollo.

Si se produjera segregación de parcelas o modificación de la ordenación de las UA, de acuerdo con las posibilidades de la ordenanza, se redactaría PERI.

En esos casos se ejecutará por Gestión Indirecta, mediante: PAU.

Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

Se cedería al Ayuntamiento lo establecido en el artículo 31 TRLOTAU y 51, 1.2, d).

10 por 100 de zonas verdes.

5 por 100 de otras dotaciones de equipamiento.

Suelo ocupado por el viario.

Plazas de aparcamiento con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable: Las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial de carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable.

Plazas de aparcamiento con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario: Un número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector.

Suelo ocupado por los sistemas generales.

Superficie de suelo para materializar el 10% AT (o equivalente monetario).

Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU. Se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den las condiciones anteriores y siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Se podrán instalar en esta zona todas aquellas actividades clasificadas por el Reglamento regulador hasta la Categoría 3 compatibles con el uso residencial.

—Se prescribe un sistema de predepuración para las instalaciones industriales que se contemplen en el R.A.M.I.N.P, aunque sean compatibles con el uso residencial.

—Otras muchas actividades industriales que no tienen ni siquiera la calificación de molestas por dicho reglamento podrán verter directamente a la red municipal.

—Será necesaria la instalación de una depuradora antes del vertido en la red municipal cuando así lo exija el R.A.M.I.N.P.

b) Usos compatibles:

Terciario.

Dotacional: Instalaciones.

Residencial: Una vivienda/industria.

Las viviendas al servicio de la industria exigirán para su viabilidad un mínimo de 400 metros cuadrados construidos de uso industrial. Tendrán acceso independiente de la industria, ventilación directa de todos los locales vivideros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que quede protegidas frente a cualquier actividad correspondiente a esta zona. Debe constituir un sector de incendio independiente de la industria. Tendrá un límite de 120 metros cuadrados.

d) Condiciones de volumen.

Tipología de la edificación: Edificación aislada o en manzana.

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una) (20 por 100 de oficinas).

Indice de edificabilidad bruta: 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

Indice de edificabilidad neta: 0,9.

Ancho mínimo frente a alineación: 12 metros.

Parcela mínima: 400 metros cuadrados.

Indice de ocupación: 85 por 100.

La regulación de esta clase de suelo queda resumida en el cuadro siguiente:

ORDENANZA DEL SUELO INDUSTRIAL AISLADO o en MANZANA ZOU (SU-IND) ZONA DE USO GLOBAL INDUSTRIAL		
SUELO URBANO		
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	ORDENACIÓN	ESRÁ ORDENADO DETALLADAMENTE
	GESTIÓN	SE EJECUTARÁ O DIRECTAMENTE O DESARROLLADO CON PERI
	CESIONES	POR GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (que incluirá un sistema de predepuración)
		EN ESTE CASO SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN: art. 31 LOTAU y 51, 1.2, d) (TRLATAU) 10% DE ZONAS VERDES 5% DE OTRAS DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO PLAZAS DE APARCAMIENTO CON CARÁCTER PÚBLICO, A LOCALIZAR EN ESPACIOS PÚBLICOS ANEJOS AL VIARIO. - Un número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado. - Mínimo: 1 PLAZA DE APARCAM./200 m ² EDIF. SUELO OCUPADO POR EL VIARIO SUELO OCUPADO POR LOS SISTEMAS GENERALES art. 51 LOTAU, 1.2, e) TRLOTAU
CONDICIONES DE USO		TIPO
		TIPO
		MÍN. MAX.
	MAYORITARIO	INDUSTRIAL
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL (1 VIV/400 m ² de IND. o instalación) SERVICIOS TERCIARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES
	PROHIBIDOS	
CONDICIONES DE EDIFICACION	DE PARCELA	SUPERFICIE MINIMA (m ²)
		400
		OCCUPACION MAXIMA (%)
		85%
		RETRANQUEOS (m)
		a alineación 5 a linderos (adosados) 3 -
		ANCHO MINIMO FRENTE A ALINEACIÓN
		12 m -
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR
		m ² /m ² 0,6 m ³ /m ² 6
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE
		m ² /m ² 0,9 m ³ /m ² 7
		ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)
		20% of 8,5 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL (excepto instalaciones)
		2
		ALTURA SEMISOTANOS (m)
		1
		DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)
		-

4.2.12. Ordenanza de la zona residencial aislada (SU-12-AIS-EXTERIOR)

a) Ambito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se grafían en los planos con este nombre. Se corresponde con áreas de suelo urbano localizadas en seis de las ocho urbanizaciones que se desarrollaron en las proximidades del río Alberche y se legalizaron con las NNSS de 1988.

Parte de dichos terrenos se presentan como suelo urbano consolidado (SUC), fundamentalmente en la urbanización de Cerro Alberche.

Las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en esta Ordenanza se han estructurado en Unidades de Actuación, localizadas seis de las ocho urbanizaciones, para las que se prescribe la redacción de los correspondientes Planes Especiales de completamiento de su ordenación e infraestructuras antes o simultáneamente a su programación y ejecución. El incremento de SUNC en el POM se debe, en parte, a la indicación de la CPU de colmatar los intersticios entre urbanizaciones.

Las edificaciones que invaden el dominio público de la vía pecuaria se hallan fuera de ordenación hasta que la Consejería competente relocalice los terrenos equivalentes. Las parcelas inedificadas en estas áreas cuyo planeamiento está legalizado reiteradamente, cederán todo lo correspondiente al ancho legal de la vía.

Las edificaciones que invaden el dominio público hidráulico de 5 metros a cada lado de todos los cauces se hallan fuera de ordenación. Las parcelas inedificadas en estas áreas cuyo planeamiento está legalizadas reiteradamente, respetarán dicha separación.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Las superficies de suelo urbano calificadas por esta Ordenanza tienen una doble caracterización en cuanto al régimen de desarrollo, gestión, cesiones y ejecución así como concesión de licencias.

1. Áreas de suelo urbano consolidado, de aplicación directa.

2. Áreas de suelo urbano no consolidado, según el artículo 45.3.A.a) TRLATAU, aunque sometido en parte mínima al régimen de actuaciones edificatorias y otra parte al régimen de actuaciones urbanizadoras.

3. Todo el suelo urbano no consolidado SUNC de esta zona se adscribe también al supuesto del artículo 45.3.B. TRLATAU, para cuyo desarrollo se realizará siempre un Programa de Actuación Urbanizadora que en cuanto a la ordenación y completamiento de infraestructuras presentará un PERI:

—La gestión de este suelo será indirecta mediante Programa de Actuación Urbanizadora. En el caso de las UA de la U-8 de Cerro Alberche se configuran como Unidades discontinuas porque tiene realizada la reserva de zonas verdes y dotacionales —estas últimas sin carácter público— desde el Plan Parcial de 1974, y recogido en todos los instrumentos de planeamiento posteriores. Los cálculos de reservas se realizan desde los parámetros estructurales: índice de edificabilidad y densidad de viv/ha y con la aplicación de los estándares de calidad urbana legales y reglamentarios, así como la dotación reglamentaria para sistemas generales de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes de zonas verdes.

Los estándares de calidad urbana se aplican sobre la superficie incrementada de la unidad.

—Las cesiones al Ayuntamiento se rigen por lo establecido en la LOTAU en el artículo 31; artículo 51, 1.2, d) e), y artículo 69.

10 por 100 de la sup. de la UA de zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. RP).

Una plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV.

Suelo correspondiente al 10 por 100 del AT.

—La ejecución se realizará mediante proyecto de urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia. Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento

o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU. Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

- La parcela tendrá señalada la alineación,
- La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de uso.

- Uso mayoritario: Residencial, unifamiliar.
- Usos compatibles:
Industrial: Compatible con el uso residencial.
Terciario. Dotacional
Todas estas actividades deberán estar vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad.
- Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores. Expressamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

d) Condiciones tipológicas, de volumen y de parcela.

- Tipología de la edificación: Edificación aislada.
Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una), 7,5 metros.
Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta. Índices de Edificabilidad Bruta (IEB) y Neta (IEN): (IEB) de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado; (IEN) de 0,49 metros cuadrados/metros cuadrados.
Parcela mínima: De 475 metros cuadrados.
Podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas con un mínimo de 3.000 metros cuadrados para cada ocho viviendas.
Ancho mínimo frente a alineación: 10 metros.
Retranqueos:
-A la alineación: 3 metros.
-A linderos laterales: 3 metros.
-A lindero posterior: 3 metros.
Índice de ocupación en planta: 50 por 100.
Densidad: Será de trece viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afectación al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL EXTERIOR AISLADA (SU-12-AIS-EXTERIOR)		
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO		
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
CONDICIONES DE: DESARROLLO GESTIÓN CESIONES EJECUCIÓN	1. ÁREAS SUC	EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: DIRECTAMENTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE
	2. ÁREAS SUNC art. 45.3.A.a.	TODO EL SUELO NO CONSOLIDADO DE LA ZONA
	3. ÁREAS SUNC art. 45.3.B.	<p>- SE REALIZARÁ SIEMPRE UN PAU QUE INCLUIRÁ:</p> <p>P.E.R.I. de desarrollo de la ordenación, modificación o completamiento de infraestructuras o un Estudio de Detalle de acuerdo con el Artículo 28, p.2 y p.3 de la TRLOTAU o ED (art. 28 LOTAU). En el caso de las UA delimitadas en las Urbanizaciones 1 a 7 incluirán o será previo un P.E.R.I. de completamiento de infraestructuras de toda la Urbanización.</p> <p>- La GESTIÓN de este suelo será indirecta o directa</p> <ul style="list-style-type: none"> - MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - PROYECTO DE REPARCELACIÓN. <p>- Las CESIONES AL AYUNTAMIENTO se rigen por lo establecido en:</p> <p>art. 31 TRLOTAU; 51, 1.2, d) TRLOTAU</p> <p>10% de la sup. UA para ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP)</p> <p>20 m2/100 m2 edif. DOTACIONES (art. 21, p.5.A.b. RP)</p> <p>1 PZ pública APARCAMIENTO/200 m2 EDIF.(art. 21, p.5 RP)</p> <p>(1 pz privada de aparcamiento/200 m2 edificación)</p> <p>SUELO OCUPADO POR EL VIARIO</p> <p>1.000 m2/200 habitantes para SG de ZV</p> <p>SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL AT</p> <p>Las cesiones de Zonas Verdes no rigen para la Urbanización de Cerro Alberche que tiene realizada esa reserva desde el Plan Parcial de 1.974, y recogido en todos los instrumentos de planeamiento posteriores.</p> <p>- La EJECUCIÓN se realizará mediante PROYECTO DE URBANIZACIÓN previa LICENCIA</p>

ZONA RESIDENCIAL EXTERIOR AISLADA (SU-12-AIS-EXTERIOR)			
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO			
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJE	
		MÍN. MÁX.	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
PERMITIDOS	INDUSTRIAL Y TERCIARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras		
PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS		
CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	475	
	OCCUPACION MAXIMA (%) (PLANTA BAJA) FONDO EDIFICABLE (desde lindero posterior)	50% 3 m.	
	RETRANQUEOS (m) (podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)	5 m. a linderos (aislados) 3 m. 0 m.	
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.	-
	ÍNDICE DE DIFICILIDAD BRUTA	m2/m2	0,3
DE VOLUMEN	ÍNDICE DE DIFICILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2	0,49
	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		2
	ALTURA MÁXIMA TOTAL		7,5 m.
	ALTURA SEMISÓTANOS (m)		1
	DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)		13 V/H

4.2.13. Ordenanza de la zona residencial aislada (SU-13-AIS-EXTERIOR)

a) Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación en los terrenos que se grafián en los planos con este nombre. Se corresponde con áreas de suelo urbano localizadas en las ocho urbanizaciones que se desarrollaron en las proximidades del río Alberche y se legalizaron con las NNSS de 1988.

Parte de dichos terrenos se presentan como suelo urbano consolidado (SUC), localizado íntegramente en la urbanización de Cerro Alberche.

Parte de las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en esta Ordenanza, se adscriben al supuesto del artículo 45, 3. A. a) TRLOTAU, en cuanto necesitan ser sometido a operaciones de planeamiento especial para completar infraestructuras. Es el caso de las áreas de suelo de las urbanizaciones una a siete que, aun sometiéndose al régimen de actuaciones edificatorias necesitan completar su ordenación.

Y por fin, parte de las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en esta ordenanza se han estructurado en Unidades de Actuación, localizadas en las ocho urbanizaciones, para las que se prescribe la redacción de los correspondientes Planes Especiales de completamiento de su ordenación e infraestructuras antes o simultáneamente a su programación y ejecución. El incremento de SUNC en el POM se debe, en parte, a la indicación de la CPU de colmar los intersticios entre urbanizaciones.

Las edificaciones que invaden el dominio público de la vía pecuaria se hallan fuera de ordenación hasta que la Consejería competente relocalice los terrenos equivalentes. Las parcelas inedificadas en estas áreas cuyo planeamiento está legalizado reiteradamente, cederán todo lo correspondiente al ancho legal de la vía.

Las edificaciones que invaden el dominio público hidráulico de 5 metros a cada lado de todos los cauces se hallan fuera de ordenación. Las parcelas inedificadas en estas áreas cuyo planeamiento está legalizadas reiteradamente, respetarán dicha separación.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

Las superficies de suelo urbano calificadas por esta Ordenanza tienen una triple caracterización en cuanto al régimen de desarrollo, gestión, cesiones y ejecución así concesión de licencias.

1. Áreas de suelo urbano consolidado en la urbanización de Cerro Alberche, de aplicación directa.

2. Áreas de suelo urbano no consolidado, según el artículo 45.3.A.a) TRLOTAU, aunque sometido en parte al régimen de

actuaciones edificatorias y otra parte al régimen de actuaciones urbanizadoras.

3. Todo el suelo urbano no consolidado SUNC en régimen de actuaciones urbanizadoras de esta zona se adscribe también al supuesto del artículo 45.3.B. TRLOTAU, para cuyo desarrollo se realizará siempre un Programa de Actuación Urbanizadora que en cuanto a la ordenación y completamiento de infraestructuras presentará un PERI. El número total de (UA) es de 43.

–La gestión de este suelo será indirecta mediante Programa de Actuación Urbanizadora. En el caso de las UA de la U-8 de Cerro Alberche se configuran como Unidades discontinuas porque tiene realizada la reserva de zonas verdes y dotacionales –estas últimas sin carácter público– desde el Plan Parcial de 1974, y recogido en todos los instrumentos de planeamiento posteriores. Los cálculos de reservas se realizan desde los parámetros estructurales: índice de edificabilidad y densidad de viv/ha y con la aplicación de los estándares de calidad urbana legales y reglamentarios, así como la dotación reglamentaria para sistemas generales de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes de zonas verdes.

Los estándares de calidad urbana se aplican sobre la superficie incrementada de la unidad.

–Las cesiones al Ayuntamiento rigen por lo establecido en la LOTAU en el artículo 31; artículo 51, 1.2, d) e), y artículo 69.

10 por 100 de la sup. de la UA de zonas verdes (artículo 21, p.4.A.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 21, p.5.A.b. RP).

Una plaza pública de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación (artículo 21, p.5 RP) (se preverá una plaza privada de aparcamiento/200 metros cuadrados de edificación).

Suelo ocupado por el viario.

1.000 metros cuadrados/200 habitantes para SG de ZV.

Suelo correspondiente al 10 por 100 del AT.

–La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia. Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU. Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Industrial: Compatible con el uso residencial.

Terciario. Dotacional.

Todas estas actividades deberán estar vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores. Expresamente se prohíben los usos compatibles en edificios exclusivos sin uso de vivienda.

d) Condiciones tipológicas, de volumen y de parcela.

Tipología de la edificación: Edificación aislada.

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una), 7,5 metros. Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Indices de Edificabilidad Bruta (IEB) y Neta (IEN): (IEB) de 0,15 metros cuadrados/metro cuadrado; (IEN) de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado.

Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados. Podrá prescindirse de la parcela mínima en aquellas ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas con un mínimo de 6.000 metros cuadrados para cada ocho viviendas.

Ancho mínimo frente a alineación: 15 metros.

Retranqueos:

–A la alineación: 5 metros.

–A linderos laterales: 3 metros.

–A lindero posterior: 3 metros.

Indice de ocupación en planta: 30 por 100.

Densidad: Será de ocho viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afección al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL EXTERIOR AISLADA (SU-13-AIS-EXTERIOR)					
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO					
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS					
CONDICIONES DE: DESARROLLO GESTIÓN CESIONES EJECUCIÓN	1. ÁREAS SUC 2. ÁREAS SUNC art. 45.3.a)	EN SUELO URBANO CONSOLIDADO: DIRECTAMENTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE TODO EL SUELO NO CONSOLIDADO DE LA ZONA			
	3. ÁREAS SUNC art. 45.3.B.	<p>- SE REALIZARÁ SIEMPRE UN PAU QUE INCLUIRÁ: P.E.R.I de desarrollo de la ordenación, modificación o completamiento de infraestructuras o un Estudio de Detalle de acuerdo con el Artículo 28, p.2 y p.3 de la TRLOTAU o ED (art. 28 LOTAU). En el caso de las UA delimitadas en las Urbanizaciones 1 a 7 incluirán o será previo un P.E.R.I de completamiento de infraestructuras de toda la Urbanización.</p> <p>- La GESTIÓN de este suelo será indirecta o directa</p> <ul style="list-style-type: none"> - MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA - PROYECTO DE REPARCELACIÓN. <p>- Las CESIONES AL AYUNTAMIENTO se rigen por lo establecido en: art. 31 TRLOTAU; 51, 1.2, d) TRLOTAU</p> <p>10% de la sup. UA para ZONAS VERDES (art. 21, p.4.A.a RP) 20 m2/100 m2 edif. DOTACIONES (art. 21, p.5.A.b. RP) 1 PZ pública APARCAMIENTO/200 m2 EDIF.(art. 21, p.5 RP) (1 pz privada de aparcamiento/200 m2 edificación)</p> <p>SUELLO OCUPADO POR EL VIARIO 1.000 m2/200 habitantes para SG de ZV</p> <p>SUELLO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL AT Las cesiones de Zonas Verdes no rigen para la Urbanización de Cerro Alberche que tiene realizada esa reserva desde el Plan Parcial de 1.974, y recogido en todos los instrumentos de planeamiento posteriores.</p> <p>- La EJECUCIÓN se realizará mediante PROYECTO DE URBANIZACIÓN previa LICENCIA</p>			
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJE		
			MIN. MAX.		
MAYORITARIO PERMITIDOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
	INDUSTRIAL Y TERCARIO: (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad).				
	SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL: equipamientos e infraestructuras				
PROHIBIDOS	LOS NO CONTEMPLADOS				
CONDICIONES DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)		1.000		
			OCUPACION MÁXIMA (%) (PLANTA BAJA) FONDO EDIFICABLE (desde lindero posterior)		
			RETRANQUEOS (m) (podrán acogerse a lo previsto en los art. 581 a 585 del CÓDIGO CIVIL)		
			ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		
			ÍNDICE DE DIFICILIDAD BRUTA		
			ÍNDICE DE DIFICILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE		
DE VOLUMEN	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS) ALTURA MÁXIMA TOTAL		2 7,5 m.		
			ALTURA SEMISOTANOS (m)		
			DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		

4.3. Fichas urbanísticas del suelo urbano.

Se muestra en este apartado la serie de fichas de cada UA, tanto del núcleo como de las urbanizaciones y posteriormente otros cuadros ilustrativos de la ordenación efectuada.

UA-3-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-6-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	22.609 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	40 viv/ha	máximo: 90 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	13.565 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-1)	71.477 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5716 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D17/52005/Modifica D72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL PON.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viéres comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	2.261 m ²	- 2.261 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	2.714 m ²	- 2.714 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	68 plazas	- 68 plazas
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	68 plazas	68 plazas
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS POR MENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS POR MENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EEA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	150 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		70%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/ALF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m. /3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		1,5 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA-3-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-6-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	6.565 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	40 viv/ha	máximo: 26 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.939 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-1)	71.477 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5716 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D17/52005/Modifica D72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL PON.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viéres comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	657 m ²	- 657 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	788 m ²	- 788 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	20 plazas	- 20 plazas
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	20 plazas	20 plazas
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS POR MENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS POR MENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EEA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	150 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		70%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/ALF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m. /3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		1,5 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA-3-3

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-6-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	8.817 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	40 viv/ha	máximo: 35 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	5.290 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-1)	71.477 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5716 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D17/52005/Modifica D72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL PON.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viéres comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	882 m ²	- 882 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	1.059 m ²	- 1.059 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	27 plazas	- 27 plazas
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	27 plazas	27 plazas
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS POR MENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS POR MENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EEA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	150 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		70%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/ALF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m. /3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		1,5 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA-3-4

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-6-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	6.919 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	40 viv/ha	máximo: 27 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.151 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-1)	71.477 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5716 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D17/52005/Modifica D72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL PON.	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viéres comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	692 m ²	- 692 m ² </td

UA-3-5

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-6-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	3.428 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	40 viv./ha	máximo: 13 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.056 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-1)	71.477 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5716 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SC-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la trama completa de los caminos exteriores coincidentes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETALLADO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELLO DOTALCIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT y art. 21, p.4, B) (RP)	343 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	343 m ²	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT y art. 21, p.4, A) (RP)	412 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	412 m ²	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT y art. 21, p.5, RP)	11 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	11 m ²	
RED VÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT y art. 21, p.5, RP)	11 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	11 m ²	

(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTALCIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	150 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		70%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF) (EXCEPTO GARAJES)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m / 0 m. ó 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		7,5 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		1,5 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1

(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-

UA-3-6

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-6-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	10.351 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	40 viv./ha	máximo: 41 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	6.210 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-1)	71.477 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5716 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFCABLE configa al CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005/modifica D/72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SC-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la trama completa de los caminos exteriores coincidentes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETALLADO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELLO DOTALCIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.036 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	1.036 m ²	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP)	1.243 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	1.243 m ²	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	32 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	32 plazas	
RED VÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	32 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	32 plazas	

(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTALCIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	150 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		70%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF) (EXCEPTO GARAJES)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m / 0 m. ó 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		7,5 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		1,5 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1

(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-

UA-3-7

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-6-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	9.413 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	40 viv./ha	máximo: 37 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	5.647 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-1)	71.477 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,5716 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SC-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la trama completa de los caminos exteriores coincidentes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		
SUELDO DOTALCIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	942 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	942 m ²	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP)	1.130 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	1.130 m ²	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	29 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	29 m ²	
RED VÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	29 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	29 m ²	

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTALCIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	240 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		70%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF) (EXCEPTO GARAJES)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m / 0 m. ó 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		7,5 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,75 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1

(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	

UA-7-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, B) (TRLAUT)]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	23.262 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,45 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	25 viv/ha	máximo: 58 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	10.467 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-2)	43.592 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,4364 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMORO (DISP. ADICIONAL 1º p.2. RSR)		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005/modifica D/72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-2-DEB-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-2-DEB-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	2.327 m ²	- 2.327 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	2.094 m ²	- 2.094 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	53 plazas	- 53 plazas
RED VÍA (DC-RV) RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	53 plazas	53 plazas
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE TERCARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EEA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	240 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	70%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/AL/F) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m/ 0 m. / 0 m. / 0 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,75 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA-5-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, B) (TRLAUT)]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA (SÓLO SG)	5.587 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,36 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	24 viv/ha	máximo: 13 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.011 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-3)	96.742 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,3496 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-2-DEB-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-2-DEB-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	559 m ²	- 559 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	403 m ²	- 403 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	11 plazas	- 11 plazas
RED VÍA (DC-RV) RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	11 plazas	11 plazas
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE TERCARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EEA-EAA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	250 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/AL/F) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m/ 0 m. / 0 m. / 0 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,6 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA-5-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, B) (TRLAUT)]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR-AIS	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	16.046 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,36 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	24 viv/ha	máximo: 38 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	5.776 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-3)	96.742 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,3496 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMORO (DISP. ADICIONAL 1º p.2. RSR)		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005/modifica D/72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-2-DEB-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-2-DEB-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	1.605 m ²	- 1.605 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	1.156 m ²	- 1.156 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	29 plazas	- 29 plazas
RED VÍA (DC-RV) RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	29 plazas	29 plazas
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE TERCARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EEA-EAA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	250 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/AL/F) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m/ 0 m. / 0 m. / 0 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,6 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA-5-3

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, B) (TRLAUT)]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR-AIS	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	11.234 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,36 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	24 viv/ha	máximo: 26 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.044 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-3)	96.742 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,3496 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justifica la capacidad de depuración de SG-2-DEB-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-2-DEB-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	1.124 m ²	- 1.124 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	809	

UA-5-4

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR-AIS	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	28.512 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,36 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	24 viv/ha	(máximo: 68 viviendas)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	10.264 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SLU-N-3)	96.742 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,3496 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV CONGUA AL CAUCE DEL ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)	SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 50 m. INEDIFICABLE CONGUA AL CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005/Modifica D/72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justifican la capacidad de depuración de SG-DES/RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES/RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS	SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP) RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS	
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	2.852 m ²	-	2.852 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) b) (RP)	2.053 m ²	-	2.053 m ²
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	52 plazas	-	52 plazas
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	52 plazas		52 plazas
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN			
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	250 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/LL/F) (EXCEPTO GARAJES)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m./3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,6 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA-6-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR-AIS	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	10.571 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,36 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	24 viv/ha	(máximo: 25 viviendas)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.806 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SLU-N-3)	96.742 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,3496 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV CONGUA AL CAUCE DEL ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)	SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 50 m. INEDIFICABLE CONGUA AL CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005/Modifica D/72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justifican la capacidad de depuración de SG-DES/RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES/RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS	SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP) RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS	
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.058 m ²	-	1.058 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) b) (RP)	762 m ²	-	762 m ²
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	20 plazas	-	20 plazas
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	20 plazas		20 plazas
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN			
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	250 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/LL/F) (EXCEPTO GARAJES)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m./3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		7,5 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,6 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA-6-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR-AIS	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	22.012 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,36 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	24 viv/ha	(máximo: 52 viviendas)
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	7.924 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SLU-N-3)	96.742 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,3496 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV CONGUA AL CAUCE DEL ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)	SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 50 m. INEDIFICABLE CONGUA AL CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005/Modifica D/72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justifican la capacidad de depuración de SG-DES/RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES/RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS	SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP) RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS	
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	2.201 m ²	-	2.201 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) b) (RP)	1.585 m ²	-	1.585 m ²
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	40 plazas	-	40 plazas
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	40 plazas		40 plazas
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN			
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/LL/F) (EXCEPTO GARAJES)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m./3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,5 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA-1-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-8-ADO-PAR-AIS		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	19.061 m ²	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/HA)	20 viv/ha	(máximo: 38 viviendas)	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	5.718 m ²		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SLU-N-4)	194.743 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV CONGUA AL CAUCE DEL ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)	SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 50 m. INEDIFICABLE CONGUA AL CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005/Modifica D/72/1999 de S.M.)			
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)			
Se justifican la capacidad de depuración de SG-DES/RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES/RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.			
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS	SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP) RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS	
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.907 m ²	-	1.907 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) b) (RP)	1.144 m ²	-	1.144 m ²

UA-1-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS	
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	30.210 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	20 viv/ha	máximo: 60 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	9.063 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-4)	194.743 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	750 m ²
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE PARCELAZACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la callejada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	3.021 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	1.813 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA 200 m ² EDIFICACIÓN	46 plazas	-
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA 200 m ² EDIFICACIÓN	46 plazas	46 plazas
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOCTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/LALF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m. /3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,5 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE PARCELAZACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la callejada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA-1-3

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS	
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	7.401 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	20 viv/ha	máximo: 14 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.220 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-4)	194.743 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	175 m ²
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE PARCELAZACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la callejada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	741 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	445 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA 200 m ² EDIFICACIÓN	12 plazas	-
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA 200 m ² EDIFICACIÓN	12 plazas	12 plazas
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOCTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/LALF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m. /3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,5 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE PARCELAZACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la callejada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA-1-4

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS	
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	5.625 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	20 viv/ha	máximo: 11 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	1.687 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-4)	194.743 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	140 m ²
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE PARCELAZACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la callejada completa de los caminos exteriores colindantes y de los vias compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	563 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	338 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP) (DC-AP) 1 PLAZA 200 m ² EDIFICACIÓN	9 plazas	-
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA 200 m ² EDIFICACIÓN	9 plazas	9 plazas
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOCTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/LALF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m. /3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,5 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE PARCELAZACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la callejada completa de los caminos exteriores colindantes y de los vias compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		

UA-1-5

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS	
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	12.735 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	20 viv/ha	máximo: 26 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.820 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUN-4)	194.743 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	315 m ²
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES DE CEMENTERIO EN DOTACIONES: NO SE PRESENTA		
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE PARCELAZACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la callejada completa de los caminos exteriores colindantes y de los vias compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		

UA-2-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLTOAU)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS		
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	2,646 m ²	
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/MA)	20 viv/ha	máximo: 5 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	793 m ²		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-4)	194,743 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	65 m ²	
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1 ^o p.2.2 RSR)			
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D/175/2009/modifica D/72/1999 de S.M.)			
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)			
Se justifica la capacidad de depuración de SG-DEBS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEBS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con reperCUSIÓN proporcional.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]			
(art. 24, 2, a) (TRLTOAU)	TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)	265 m ²	-	265 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, A) (RP)	159 m ²	-	159 m ²
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.5, RP)	4 plazas	-	4 plazas
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN			
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.5, RP)			
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	4 plazas		4 plazas
(art. 24, 2, b) (TRLTOAU)	DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/AL/F) EXCEPTO GARAJES	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m/0 m. ó 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,5 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) (TRLTOAU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA-2-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLTOAU)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS		
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	7,520 m ²	
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/MA)	20 viv/ha	máximo: 15 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2,256 m ²		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SI-LN-4)	194,743 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	190 m ²	
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1 ^o p.2.2 RSR)			
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D/175/2009/modifica D/72/1999 de S.M.)			
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)			
Se justifica la capacidad de depuración de SG-DEBS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEBS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con reperCUSIÓN proporcional.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]			
(art. 24, 2, a) (TRLTOAU)	TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)	752 m ²	-	752 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, A) (RP)	452 m ²	-	452 m ²
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.5, RP)	12 plazas	-	12 plazas
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN			
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.5, RP)			
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	12 plazas		12 plazas
(art. 24, 2, b) (TRLTOAU)	DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/AL/F) EXCEPTO GARAJES	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m/0 m. ó 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,5 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) (TRLTOAU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA-4-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELTO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLTOAU)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS		
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	45.558 m ²	
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/MA)	20 viv/ha	máximo: 91 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	13.667 m ²		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-4)	194,743 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.140 m ²	
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISP. ADICIONAL 1 ^o p.2.2 RSR)			
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MINIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configura al CEMENTERIO (art. 10 D/175/2009/modifica D/72/1999 de S.M.)			
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)			
Se justifica la capacidad de depuración de SG-DEBS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEBS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con reperCUSIÓN proporcional.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]			
(art. 24, 2, a) (TRLTOAU)	TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)	4.556 m ²	-	4.556 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	2.734 m ²	-	2.734 m ²
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	69 plazas	-	69 plazas
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN			
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)			
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	69 plazas		69 plazas
(art. 24, 2, b) (TRLTOAU)	DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/AL/F) EXCEPTO GARAJES	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m/0 m. ó 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,5 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) (TRLTOAU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA-4-3

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-9-ADO-PAR-AIS	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	24.912 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/HA)	20 viv./ha	máximo: 49 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	7.473 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-4)	194.743 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2927 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	615 m ²
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES DE ARROYOS EN DOTACIONES: NO SE PRESENTAN		
AFECIONES EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 50 m. INEDIFICABLE configúe al CEMENTERIO (art. 10 D/175/2005)(modifica D/72/1999 de S.M.)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM.		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SC-DIES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DIES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compridos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
SUELTO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, RP)	2.492 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	2.492 m ²	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, RP)	1.495 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	1.495 m ²	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	38 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	38 plazas	
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELTO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	38 plazas	-
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	38 plazas	
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALUF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. ó 3m./3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,5 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		

UA-8-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-2-DE-EQ (DOTACIONAL)	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA CONTINUA	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	INDUSTRIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/HA)	1 vivienda/ 400 m ² de instalación industrial	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	6.222 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-5)	30.548 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,6 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	-	
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
COLECTORES GENERALES	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIONES		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM. LA MODIFICACIÓN DE (OD) : MEDIANTE PERI		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (10 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SC-DIES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DIES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compridos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
SUELTO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP)	1.037 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	1.037 m ²	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP)	519 m ²	-
(DE-EQ) 5% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	519 m ²	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 2 ^o , RP)	16 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/400 m ² EDIFICACIÓN	16 plazas	
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELTO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 1 ^o , b) RP)	38 plazas	-
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	38 plazas	
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	INDUSTRIAL	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES/VIENDA VINCULADA	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	450 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALUF) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./0 m. ó 3m./3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,9 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2 (20% de oficinas)	
ALTAURA MÁXIMA	8,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		

UA-8-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-11-IND	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA CONTINUA	20.178 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	INDUSTRIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,6 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/HA)	1 vivienda/ 2.000 m ² de instalación industrial	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	12.106 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-5)	30.548 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,6 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES		
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
COLECTORES GENERALES	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIONES		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM. LA MODIFICACIÓN DE (OD) : MEDIANTE PERI		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (10 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SC-DIES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DIES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compridos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
SUELTO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP)	587 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	587 m ²	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP)	294 m ²	-
(DE-EQ) 5% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	294 m ²	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	12 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/400 m ² EDIFICACIÓN	12 plazas	
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELTO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	24 plazas	-
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	24 plazas	
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	DOTACIONAL	
COMPATIBLE	VIVIENDAS VINCULADAS (sin superar 10% de la edificabilidad en parcela privada)	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EMC-EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA (la existente o 300 m ² para nuevas reservas)	300 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	80%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALUF) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	0 m ó 3m / 0 m ó 3m / 3m / 3m	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	no se establece	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	1 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	3	
ALTAURA MÁXIMA	10 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1 m	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		

UA-9

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, B) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-2-DE-EQ (DOTACIONAL)	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	NO SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA CONTINUA	5.867 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	DOTACIONAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,8 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/HA)	vivienda/ hasta 10% de la edificabilidad	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.693 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SU-N-4)	5.867 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,8 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES		
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
COLECTORES GENERALES	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIONES		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE REALIZA EN EL POM. LA MODIFICACIÓN DE (OD) : MEDIANTE PERI		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (5 años)	</td	

UA (U-1-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "MIRALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	13.141 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 17 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.942 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1A)	157.248 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	

(art. 24, 1, e) (TRLTOAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	215 m ²
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS)		
AFECIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m. DE LA ARISTA EXT. DE LA EXPLANACIÓN (CARRETERA DE HORMIGOS)		

(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRETERAS INFORME SOBRE LAS BANDAS FIJADAS POR EL POM)

(art. 24, 1, f) (TRLTOAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)

Se justificará la capacidad de depuración de SC-DEERS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DEERS necesarios para las nuevas demandas.

Se autorizará la realización completa de los cambios establecidos colectivamente y de los que comprendidos por la UA ejecutada con repercusión proporcional.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]		
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)	1.315 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)	789 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	20 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	20 plazas	

(art. 24, 2, b) (TRLTOAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	

ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)

CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES		475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del linderº posterior	
RETRANQUEOS (AL/ALF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/ 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	

(art. 24, 2, d) (TRLTOAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD

POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD

UA (U-1-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "MIRALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	13.475 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 17 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.042 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1A)	157.248 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	

(art. 24, 1, e) (TRLTOAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	215 m ²
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIONES		

(art. 24, 1, f) (TRLTOAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)

Se justificará la capacidad de depuración de SC-DEERS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DEERS necesarios para las nuevas demandas.

Se autorizará la realización completa de los cambios establecidos colectivamente y de los que comprendidos por la UA ejecutada con repercusión proporcional.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]		
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.348 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	809 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 22, p.5, RP)	31 plazas	-
(DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (de acuerdo art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR o SU)		
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (de acuerdo art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR o SU)	62 plazas	

(art. 24, 2, b) (TRLTOAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	

ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)

CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES		475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del linderº posterior	
RETRANQUEOS (AL/ALF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/ 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	

(art. 24, 2, d) (TRLTOAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD

POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD

UA (U-1-3)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "MIRALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	12.507 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 16 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.752 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1A)	157.248 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	

(art. 24, 1, e) (TRLTOAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	200 m ²
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS)		

(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRETERAS INFORME SOBRE LAS BANDAS FIJADAS POR EL POM)

(art. 24, 1, f) (TRLTOAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)

Se justificará la capacidad de depuración de SC-DEERS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DEERS necesarios para las nuevas demandas.

Se autorizará la realización completa de los cambios establecidos colectivamente y de los que comprendidos por la UA ejecutada con repercusión proporcional.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]		
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.251 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	751 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	29 plazas	-
(DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (de acuerdo art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR o SU)		
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (de acuerdo art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR o SU)	58 plazas	

(art. 24, 2, b) (TRLTOAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

<tr

UA (U-1-5)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "MIRALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIALES	
(art. 24, 1, b) (TRLTOAU) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN EL art. 69 (TRLTOAU)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a)	B) TRLOTAL
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR		
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)			
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	66.864 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	66.864 m ²	
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (Vv/Ha)	13 viv/ha	máximo: 86 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	20,059 m ²		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1A)	157.248 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SISTEMAS GENERALES			
SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.075 m ²	
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN		
AFECIONES NO PRESENTA AFECIONES			
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4ehos)			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se garantizará la calidad cumpliendo los cambios establecidos en el Plan de Compromiso por la (UUA) ejecutado con repartición proporcional.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]			
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLTOAU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MINIMOS (TRLTOAU)(RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADA
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.8) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	6.687 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO / 100 m ² DE EDIFICACIÓN	4.012 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, 5. RP de SRB por pasar de 5x4 a SU)	151 plazas	-	
RED MARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, 5. RP de SRB por pasar de SR a SU)	302 plazas		
(art. 24, 2, b) (TRLTOAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del lindero posterior	
RETIRANQUEO (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./3m. / 3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE PASANTE DE SEMÍSOTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLTOAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA (U-1-6)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "MIRALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLTOAU) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN EL art. 69 (TRLTOAU)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.e), B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)		
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	22.697 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	22.697 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m2/m2	
DENSIDAD (VMVRA)	13 viv/m ²	máximo:29 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	6.869 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1A)	157.248 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m2/m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	365 m ²
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN	
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m, DE 20 m CONDUCIR AL CUEVA DEL ARROYO PRADO (DISP. ADICIONAL 1º 6.2.2. RSR), (se establece 12 m, por RP)		
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m, DE 20 m CONDUCIR AL CUEVA DEL ARROYO PRADO (DISP. ADICIONAL 1º 6.2.2. RSR), (se establece 12 m, por RP)		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (AA) (ARROYO PRADO CERRADO) ZONAS DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RESIDUOS EN EL POM (A) FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ LA CUEVA DEL ARROYO PRADO (DISP. ADICIONAL 1º 6.2.2. RSR), (se establece 12 m, por RP)		
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m, DE 20 m CONDUCIR AL CUEVA DEL ARROYO PRADO (DISP. ADICIONAL 1º 6.2.2. RSR), (se establece 12 m, por RP)		
AFECIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m, DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS) (A) FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ LA CUEVA DEL ARROYO PRADO (DISP. ADICIONAL 1º 6.2.2. RSR), (se establece 12 m, por RP)		
AFECIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m, DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS) (A) FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ LA CUEVA DEL ARROYO PRADO (DISP. ADICIONAL 1º 6.2.2. RSR), (se establece 12 m, por RP)		
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
COMPLEMENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECÍFICO (PE)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE ENTRAMADO (Aejo)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-202-RES-17 en su insuficiencia, así como el cumplimiento de los SCS-202-RES-17 para las máximas demandas.		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-202-RES-17 en su insuficiencia, así como el cumplimiento de los SCS-202-RES-17 para las máximas demandas.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLATAU)]

(art. 24, 2, a) y 6 c) TRLOTAU TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)		MINIMOS (TRLOTAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES	(art. 31 TRLOTAU) y (art. 21, p.8) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		2.270 m ²	-	-	-
OTRAS DOTACIONES	(art. 31 TRLOTAU) y (art. 21, p.8, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 % DE EDIFICACIÓN		1.362 m ²	-	-	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLOTAU) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 % DE EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de 50% por parte de SR o SU)		52 plazas				
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)					
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)					
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLOTAU) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 % DE EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de 50% por parte de SR o SU)		104 plazas				
(art. 24, 2, b) TRLOTAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS						
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS						
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES					
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES					
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)						
CONDICIONES DE PARCELA			MÍNIMO		MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES			475 m ²			
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB					50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS			A 3 m. del linderio posterior			
RETRANQUEOS (ALLUAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585		5 m./3m. / 3m.			
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN			10 m.			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN						
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (EN)				0,49 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS				2		
ALTURA MÁXIMA					7,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSOTANOS					1	
(art. 24, 2, d) TRLOTAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN						
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD						
EL PREDIO NO SE ENCUENTRA EN LA ZONA DE						

UA (U-1-7)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "MIRALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLTOAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 69 (TRLTOAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAUT	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR		
(art. 24, 1, c) (TRLTOAUT)			
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	4.888 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	4.888 m ²	
(art. 24, 1, d) (TRLTOAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m2/m ²		
DENSIDAD (MVHA)	13 viv/ha	máximo: 6 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	1.466 m ²		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1A)	157.248 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m2/m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLTOAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	75 m ²	
S3 SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN		
AFECIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN a 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS)			
AFECIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN (CARRETERA DE HORMIGOS)			
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRETERAS INFORME SOBRE LAS BANDAS FLUIDAS POR EL POM)			
(art. 24, 1, f) (TRLTOAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
COMPLEMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (años)			
Es fundamental la capacidad de adaptación de SCD-DEES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SCDEES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los vías comprendidos por la (UA) actuada con repartición proporcional.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAUT)]			
(art. 24, 2, a) a) c) TRLTOAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 21 TRLTOAUT) y art. 21, p.4, B) (RP)			
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	489 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 21 TRLTOAUT) y art. 21, p.4, B) (RP)	294 m ²		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 21 TRLTOAUT) y art. 21, p.5, p.5, RP)	11 plazas		
(DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.3, RP) DE SUB/ por paser de 50 a 80)			
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAUT) y art. 22, p.3, RP)	22 plazas		
(DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.3, RP) DE SUB/ por paser de 50 a 80)			
(art. 24, 2, b) TRLTOAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (ALIJA,F)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./ 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m2/m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSOTÁNOS	1		
(art. 24, 2, d) TRLTOAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA (U-1-8)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "VEGA LA CHINA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLOTAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLOTAU) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOL). RÉGIMEN SEGÚN el art. 69 (TRLOTAU)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a) B) TRLOTAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLOTAU)		
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	16.583 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	16.583 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLOTAU)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m	
DENSIDAD (MVHA)	8 vivi ^{ha}	máximo: 13 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.487 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-L1-B)	60.810 m ²
APROVECHAMIENTO IPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLOTAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
		165 m ²
AFECIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN a 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS)		
AFECIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO a 8 m. DE LA ARISTA EXT. DE LA EXPLANACIÓN (CARRETERA DE HORMIGOS)		
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRERAS INFORME SOBRE LAS BANDAS FIJADAS POR EL POM)		
(art. 24, 1, f) (TRLOTAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
PROGRAMA ETÁNICO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECÍFICO (PEPS) (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (RUP) Y DE EDIFICACIÓN (RADU)		
Se priorizará la consolidación de los RECREOS. Se impulsarán, as establecidos los SG-DEBES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada compuesta por los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la UA) ejecutada con reparcelación progresiva.		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2 (TRLOTAU)]		

(art. 24, 2, a ó c) TRLOTAU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMU

SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)		MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS		
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p. 6) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA FRENTE DE LA UA		1.659 m2	-			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p. 4) (RP) (DE-EQ) 20 m2 SUELLO/ 100 m2 DE EDIFICACIÓN		498 m2	-			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 22, p. 5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m2 EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p. 5, RP de Sub por parar de SR y SU)		19 plazas	-			
RED VIALIA (DC-RV) RESULTANTE (OD)						
SUELLO NETO LUCRATIVO RESULTANTE (OD)						
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU y (art. 22, p. 5, RP) (DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m2 EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p. 5, RP de Sub por parar de SR y SU)		38 plazas	-			
(art. 24, 2, b) TRLTOAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS						
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS						
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES					
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES					
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)						
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO			
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES		1.000 m2				
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB			30%			
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del linderio posterior				
RETRANQUEOS (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m / 3m				
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN						
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)			0,2 m2/m2			
NÚMERO DE PLANTAS			2			
ALTURA MÁXIMA			7,5 m			
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISOTANOS			1			
(art. 24, 2, d) TRLTOAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN						
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD						
POR PARCELA INCOMPATIBILIDAD						

UA (U-1-9)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "VEGA LA CHINA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	13.746 m ² 13.746 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/VHA)	8 viviendas	máximo: 10 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.061 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1B)	60.810 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIÓN DE ARROYOS		125 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-4 (ARROYO MARGARCÁ)		
AFECIONES: CARÁDA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PERP)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (Arboles)		
Se justifican la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 2, a) 6) (TRLAUTU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS	SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	1.375 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)		
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	413 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (es aplic. art. 22, p.5, RP) 40,98 por pasar de SrA a SU)	16 plazas	-
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (es aplic. art. 22, p.5, RP) de SUEB por pasar de SrA a SU)	32 plazas	

(art. 24, 2, b) TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		MÍNIMO	MÁXIMO
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	30%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA (U-1-10)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "VEGA LA CHINA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	29.901 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/VHA)	8 viviendas	máximo: 23 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.485 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-1B)	60.810 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIÓN DE ARROYOS		200 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-4 (ARROYO FRADO CERRADO)		
AFECIONES: CARÁDA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PERP)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (Arboles)		
Se justifican la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)		RESERVAS EFECTUADAS
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	2.991 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)		
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	898 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (es aplic. art. 22, p.5, RP) 40,98 por pasar de SrA a SU)	34 plazas	-
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (es aplic. art. 22, p.5, RP) de SUEB por pasar de SrA a SU)	34 plazas	

(art. 24, 2, b) TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		MÍNIMO	MÁXIMO
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	30%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA (U-2-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS LABRANZAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELLO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	20.095 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/VHA)	13 viviendas	máximo: 26 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	6.028 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-2)	224.996 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIÓN DE ARROYOS		325 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-3 (ARROYO SALMOROSO)		
(ALALUF) B: SI SE SOLICITA A LA DCPM DE CULTURA, INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECÓGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: CARÁDA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PERP)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (Arboles)		
Se justifican la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)		RESERVAS EFECTUADAS
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA	2.010 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)		
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	1.206 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (es aplic. art. 22, p.5, RP) 40,98 por pasar de SrA a SU)	45 plazas	-
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP)		
(DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (es aplic. art. 22, p.5, RP) de SUEB por pasar de SrA a SU)	30 plazas	

(art. 24, 2, b) TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		MÍNIMO	MÁXIMO
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIÓN DE ARROYOS			
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-3 (ARROYO SALMOROSO Y DE VACIADO V-8 (CERRO RECONDO))			
(ALALUF) B: SI SE SOLICITA A LA DCPM DE CULTURA, INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECÓGIDAS EN EL POM			
AFECIONES: CARÁDA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m			
(art. 24, 2, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.090 m ²	
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIÓN DE ARROYOS			
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-3 (ARROYO SALMOROSO Y DE VACIADO V-8 (CERRO RECONDO))			
(ALALUF) B: SI SE SOLICITA A LA DCPM DE CULTURA, INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECÓGIDAS EN EL POM			
AFECIONES: CARÁDA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5			

UA (U-2-3a)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS LABRANZAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIALES	
(art. 24, 1, b) (TRLTOAU) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN EL art. 69 (TRLTOAU)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELLO		SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a) B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)			
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR		SE DELIMITA	75.746 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN		UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	75.746 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)			
USO GLOBAL MAYORITARIO		RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)		0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/MHA)		13 vivi/ha	máximo: 98 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)		22.723 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)		AP-(SUNC-LU-2)	224.996 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)		0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.225 m ²
AFECIONES: NO PRESENTE AFECIÓN DE ARROYOS			
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (AS) (TERRENO SALMOROSO)			
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (AS) (ACUERDO A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM)			
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m			
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLANESPECIAL (PER)			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (44c)			
Se justificará la capacidad de deprivación de SG-DEBS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEBS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la cabecera completa de los caminos existentes definidos en la ordenación complementaria. (UA ejecutada con representación proporcional).			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]			
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLTOAU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)		MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)		7.575 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)		4.545 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU y art. 22, p.5, RP)		171 plazas	-
(DC-A-P) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP DEBIL por presencia de SR y SU)			
RED VIALA (DC-RV)		RESULTANTE (OD)	
SUELLO NETO LUCRATIVO		RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU y art. 22, p.5, RP)			
(DC-P) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP DEBIL por presencia de SR y SU)		342 plazas	
(art. 24, 2, b) TRLTOAU) DETERMINACIÓN DE USOS POR MENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS			
USOS POR MENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE		TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO		TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES		475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB			50%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AULLUF)		CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A LA LINEACIÓN			10 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)			0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS			2
ALTURA MÁXIMA			7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTES DE SEMISÓTANOS			1
(art. 24, 2, d) TRLTOAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD			-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD			-

UA (U-2-3b)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS LABRANZAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTAU)]

(art. 24, 2, a) 6 c) TRLOTAU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)		MINIMOS (TRLOTAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 21, 31 TRLOTAU) y (art. 21, p.4, b) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		4.627 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLOTAU) y (art. 21, p.4, b) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN		2.776 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (DC-AP) 1 PLAZA/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SIaR o SU)		104 plazas	-
RED VIALIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLOTAU) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SIaR o SU)		208 plazas	
(art. 24, 2, b) TRLOTAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES		475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB			50%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALFA)		CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	
ANCHO MÍNIMO FREnte A ALINEACIÓN		5 m / 3m. / 3m.	
		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)			0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS			2
ALTURA MÁXIMA			7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS			1
(art. 24, 2, d) TRLOTAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD			
POR DACHAS INCOMPATIBILIDAD			

UA (U-2-4)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS LABRANZAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLTOAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 69 (TRLTOAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.s) B) TRLTOAUT	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AS-EXTERIOR		
(art. 24, 1, c) (TRLTOAUT)			
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	12.010 m2	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	12.010 m2	
(art. 24, 1, d) (TRLTOAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m2/m2		
DENSIDAD (V/VHA)	13 viv/ha	máximo: 16 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.603 m2		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SINC-U-2)	224.996 m2	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m2/m2		
(art. 24, 1, e) (TRLTOAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SISTEMAS GENERALES			
SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m2 / 200 HABITANTES (RP)	190 m2	
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	NO HAY REPERCUSIÓN		
ESTÁ PREVISTA LA EJECUCIÓN DE ROTONDA Y VAL DE ACCESO POR GESTIÓN DIRECTA DEL AYUNTAMIENTO			
(art. 24, 1, f) (TRLTOAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
COMPLETAMENTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDUCACIÓN (4efes)			
Se justifican la capacidad de depuración de SC-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SEGUROES necesarios para las nuevas actuaciones. Se abordarán la calidad completa de los cambios existentes, así como la ejecución de la PAU ejecutada con repartición proporcional.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAUT)]			
(art. 24, 2, a) o (c) TRLTOAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MINIMOS (TRLTOAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAUT) y (art. 21, p.4, b) (RP)	1.201 m2	-	
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAUT) y (art. 21, p.4, A) b) (RP)	721 m2	-	
(DE-ED) 20 m2 SUELTO/ 100 m2 DE EDIFICACIÓN			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAUT) y (art. 21, p.5, RP)	19 plazas	-	
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m2 EDIFICACIÓN			
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAUT) y (art. 21, p.5, RP)	1 PLAZA/ 200 m2 EDIFICACIÓN	19 plazas	
(art. 24, 2, b) TRLTOAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m2		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderº posterior		
RETRANQUEOS (ALLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./3 m.	/3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m2/m2	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) TRLTOAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

UA (U-3-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS VINAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLOTAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLOTAU) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 69 (TRLOTAU)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A, a, B) TRLOTAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLOTAU)		
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	13.254 m2
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	13.254 m2
(art. 24, 1, d) (TRLOTAU)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0.3 m2/m2	
DENSIDAD (MV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 17 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.976 m2	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-3)	111.428 m2
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0.2952 m2/m2	
(art. 24, 1, e) (TRLOTAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m2 / 200 HABITANTES (RP)	215 m2
AFECIONES: CONTIGÜIDAD CON EL LUGAR DE INTRES COMUNITARIO (LIC) DEL RÍO ALBERCHE (A FÓRMULA 20) PAU SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FLUIDA PARA EL POM SEGÚN RSR		
AFECIONES: ÁMBITO NO PRESENTE AFECIÓN ARQUEOLÓGICA		
AFECIONES: CARAÑA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLOTAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PE)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de los SCUBERS. Si es insuficiente, se establecerán los SCUBERS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con reurbanización proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTAU)]

(art. 24, 2, a) c) TRLOTAU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELLO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLOTAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLOTAU) y (art. 21, p. 8) (RP) (DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UU	1.326 m ²	-	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLOTAU) y (art. 21, p. 8, A) (RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELLO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN	796 m ²	-	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLOTAU) y (art. 21, p. 9, RP) (OC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	20 plazas	-	-
RED VIARIA (DC-RV) SUELLO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD) RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLOTAU) y (art. 21, p.5, RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	20 plazas	-	-
(art. 24, 2, b) TRLOTAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOCTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES		475 m ²	
OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB			50%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del límite posterior	
RETRANQUEOS (ALALUF)		cÓDIGO CIVIL art. 581 a 585 5 m./3m., 73 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)			0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS			2
ALTURA MÁXIMA			7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS			1
(art. 24, 2, d) TRLOTAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD			
CÓDIGO CIVIL, INCÓGODITOS, TECNICO			

UA (U-3-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS VIÑAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA 71.861 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	71.861 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	13 viv/ha	máximo: 93 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	21.558 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-3)	111.428 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.165 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV contiguous al cauce del ARROYO PRADO (RSF, ADICIONAL 1 ^º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(A, FORMULARIO DE PÁGINA 10) SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA EN EL POM SEGÚN RSR		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (APARCAMIENTO PÚBLICO) DE PRADO CERÁZOMA (RSF, ADICIONAL 1 ^º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(A, FORMULARIO DE PÁGINA 10) SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA EN EL POM SEGÚN RSR		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (Arboles)		
Se justificará la capacidad de disponibilidad de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTALCIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4. B) (RP)	7.187 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4. A) (RP)	4.312 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP) (D-C-P) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR y SU)	162 plazas	-
RED VÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP) (D-C-AP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR y SU)	324 plazas	
(art. 24, 2, a) (TRLAUTU)	DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,49 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA (U-3-3)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS VIÑAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA 16.550 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	16.550 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	13 viv/ha	máximo: 21 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.965 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-3)	111.428 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	265 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV contiguous al cauce del ARROYO PRADO (RSF, ADICIONAL 1 ^º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(A, FORMULARIO DE PÁGINA 10) SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA EN EL POM SEGÚN RSR		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (APARCAMIENTO PÚBLICO) DE PRADO CERÁZOMA (RSF, ADICIONAL 1 ^º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(A, FORMULARIO DE PÁGINA 10) SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA EN EL POM SEGÚN RSR		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (Arboles)		
Se justificará la capacidad de disponibilidad de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTALCIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4. B) (RP)	1.655 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4. A) (RP)	993 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP) (D-C-P) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR y SU)	25 plazas	-
RED VÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP) (D-C-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² DE EDIFICACIÓN	25 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² DE EDIFICACIÓN		
(art. 24, 2, a) (TRLAUTU)	DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,49 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA (U-3-4)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LAS VIÑAS"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA 7.993 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	7.993 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	13 viv/ha	máximo: 10 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.397 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-3)	111.428 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	125 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV contiguous al cauce del ARROYO PRADO (RSF, ADICIONAL 1 ^º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(A, FORMULARIO DE PÁGINA 10) SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA EN EL POM SEGÚN RSR		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (APARCAMIENTO PÚBLICO) DE PRADO CERÁZOMA (RSF, ADICIONAL 1 ^º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(A, FORMULARIO DE PÁGINA 10) SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA EN EL POM SEGÚN RSR		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUP) Y DE EDIFICACIÓN (Arboles)		
Se justificará la capacidad de disponibilidad de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTALCIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4. B) (RP)	800 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4. A) (RP)	480 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP) (D-C-P) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (se aplica art. 22, p.5, RP de SUB por parte de SR y SU)	18 plazas	-
RED VÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 22, p.5, RP) (D-C-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² DE EDIFICACIÓN	36 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² DE EDIFICACIÓN		
(art. 24, 2, a) (TRLAUTU)	DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,49 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA (U-4-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LA BULAGA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA 18.056 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	18.056 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	13 viv/ha	máximo: 23 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	5.416 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-LU-4)	29.721 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art		

UA (U-4-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LA BULAGA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	11.195 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 14 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.358 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-4)	29.721 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	180 m ²
AFECIONES: NO HAY AFECIÓN DE ARROYOS		
AL FONDO: EL PAÍS SE SOLICITARÁ A LA CÁP. DE CULTURA, INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (árboles)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la catada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU y art. 21, p.4, B) (RP)	1.120 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)	672 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	17 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	17 plazas
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) (TRLTOAU)	REGÍMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA (U-5-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "LA CAÑADA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	14.850 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	8 viv/ha	máximo: 11 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.227 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-L-5)	14.990 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	140 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A3 (ARROYO SALMOROSO)		
AL FONDO: EL PAÍS SE SOLICITARÁ A LA CÁP. DE CULTURA, INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (árboles)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la catada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.485 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)	446 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	18 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	18 plazas
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) (TRLTOAU)	REGÍMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA (U-6-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "VEGA LA CHINA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	8.345 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	8 viv/ha	máximo: 6 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	1.251 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-6)	8.420 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	75 m ²
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIÓN DE ARROYOS		
AL FONDO: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV AL ALCALDE DEL ARROYO PENEGLA (CARR. ADORNAL, KM 2,2 - REN) (se establece 12 m. por RP)		
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV AL ALCALDE DEL ARROYO HORNIGOS (CARR. HORNIGOS/ARROYO MAQUEDA)		
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV AL ALCALDE DEL ARROYO HORNIGOS (CARR. HORNIGOS/ARROYO MAQUEDA)		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (árboles)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la catada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTOAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	835 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)	251 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	10 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTOAU) y (art. 21, p.5, RP)	1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	10 plazas
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) (TRLTOAU)	REGÍMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

UA (U-7-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "VEGA LA CHINA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLTOAU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLTOAU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	29.504 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLTOAU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	8 viv/ha	máximo: 23 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.425 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-L-7)	73.997 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLTOAU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	290 m ²
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV AL ALCALDE DEL ARROYO PENEGLA (CARR. ADORNAL, KM 2,2 - REN) (se establece 12 m. por RP)		
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV AL ALCALDE DEL ARROYO HORNIGOS (CARR. HORNIGOS/ARROYO MAQUEDA)		
AFECIONES: BANDA MINIMA DE 10 m. DE ZV AL ALCALDE DEL ARROYO HORNIGOS (CARR. HORNIGOS/ARROYO MAQUEDA)		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLTOAU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (árboles)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la catada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTOAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS

<

UA (U-7-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "VEGA LA CHINA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUT
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	25.227 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	8 viv/ha	máximo: 20 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3,784 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-7)	73.997 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: ZONA DE POLÍCIA DEL ARROYO MARGARÍA (AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN IBEROAMERICANA DE CONFORMIDAD CON LA BANDA ANTERIOR FIJADA POR EL POM SEGÚN RS91)		250 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CARBIL DE HORMIGOS/ARROYO MARGARÍA) (AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN IBEROAMERICANA DE CONFORMIDAD CON LA BANDA ANTERIOR FIJADA POR EL POM SEGÚN RS91)		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes o de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELTO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	2.523 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)	757 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO/100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	19 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELTO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	19 plazas	

(art. 24, 2, e) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	30%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1

(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	

UA (U-7-3)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "VEGA LA CHINA"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUT
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA (DISCONTINUA SÓLO EN SG)	18.551 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	8 viv/ha	máximo: 14 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.782 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-7)	73.997 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIÓN DE ARROYOS		175 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (CARBIL DE HORMIGOS/ARROYO MARGARÍA) (AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN IBEROAMERICANA DE CONFORMIDAD CON LA BANDA ANTERIOR FIJADA POR EL POM SEGÚN RS91)		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PNU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes o de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELTO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.856 m ²	-
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)	557 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO/100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP)	21 plazas	-
(DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (art. 21, p.5, RP)		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELTO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP)		
(se aplica art. 22, p.5, RP de 5,68 por cada de S+U)	21 plazas	

(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	30%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1

(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	

UA (U-8-3)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUT
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	40.082 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	13 viv/ha	máximo: 52 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	12.024 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: NO TIENE AFECIÓN DE ARROYOS		650 m ²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELTO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, B) (RP)	4.008 m ²	4.008 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4, A) (B) (RP)	2.405 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO/100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	61 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELTO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)		
(se aplica art. 22, p.5, RP de 5,68 por cada de S+U)	61 plazas	

(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGÍCAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1

(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	

UA (U-8-4-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELTO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUT
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	6.438 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,	

UA (U-8-4-3)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	5.568 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/VHA)	13 viv/vha	máximo: 7 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	1.670 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: NO TIENE AFECCIÓN DE ARROYOS		90 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARRETERA DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA) (AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA DGM DE CULTURA INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM)		
AFECIONES: NO LE AFFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (44m ²)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU y art. 21, p.4, B) (RP)	557 m ²	557 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU y art. 21, p.4, A) (RP)	335 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	9 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU y art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	9 plazas	
(art. 24, 2, b) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m./3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA (U-8-5)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	27.649 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/VHA)	13 viv/vha	máximo: 35 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	8.294 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-L-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. DE ZV CONFORME AL CÓDIGO CIVIL ART. 581 A 585 (EN ESTE CASO 12 m. por RP)		440 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. DE ZV CONFORME AL CÓDIGO CIVIL ART. 581 A 585 (EN ESTE CASO 12 m. por RP)		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARRETERA DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA) (AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA DGM DE CULTURA INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM)		
AFECIONES: NO LE AFFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (44m ²)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU y art. 21, p.4, B) (RP)	2.765 m ²	2.765 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU y art. 21, p.4, A) (RP)	1.659 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	42 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	42 plazas	
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGICAS (TIPOLOGIA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m./3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA (U-8-6)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	11.304 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/VHA)	13 viv/vha	máximo: 14 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.391 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: NO TIENE AFECCIÓN DE ARROYOS		175 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. DE ZV CONFORME AL CÓDIGO CIVIL ART. 581 A 585 (EN ESTE CASO 12 m. por RP)		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARRETERA DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA) (AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA DGM DE CULTURA INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM)		
AFECIONES: NO LE AFFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (44m ²)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.131 m ²	1.131 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	679 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	17 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	17 plazas	
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLOGICAS (TIPOLOGIA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		50%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (ALALF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m./3m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		10 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,49 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

UA (U-8-7-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	5.905 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VM/VHA)	13 viv/vha	máximo: 7 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	1.771 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-L-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. DE ZV CONFORME AL CÓDIGO CIVIL ART. 581 A 585 (EN ESTE CASO 12 m. por RP)		90 m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARRETERA DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA) (AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA DGM DE CULTURA INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM)		
AFECIONES: NO LE AFFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PUD) Y DE EDIFICACIÓN (44m ²)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

UA (U-8-7-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, A, B] TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, b) (TRLAUTU)		
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	35.557 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	35.557 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 46 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	10.667 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	575 m ²
AFECIONES: NO TIENE AFECCIÓN DE ARROYOS		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARRELL DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA)		
(A) FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ LA DOPA DE CULTURA INFORME DE ADAPTACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: CANADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la carretera completa de los caminos exteriores colindantes a los viales compartidos por la UA (ejecutada con repercusión proporcional).		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	3.556 m ²	3.556 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	2.134 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	54 plazas	-
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	54 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN		

(art. 24, 2, a) ó c) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		MÍNIMO	MÁXIMO
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEROS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/ 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,49 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD			
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD			

UA (U-8-7-3)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, A, B] TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)		
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	12.698 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	12.698 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 16 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.809 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	200 m ²
AFECIONES: NO TIENE AFECCIÓN DE ARROYOS		
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARRELL DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA)		
(A) FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ LA DOPA DE CULTURA INFORME DE ADAPTACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: CANADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la carretera completa de los caminos exteriores colindantes a los viales compartidos por la UA (ejecutada con repercusión proporcional).		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.270 m ²	1.270 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	762 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	20 plazas	-
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	20 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN		

(art. 24, 2, b) ó c) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		MÍNIMO	MÁXIMO
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLOGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEROS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/ 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,49 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD			
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD			

UA (U-8-7-4)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, A, B] TRLAUTU
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, b) (TRLAUTU)		
ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	8.961 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	8.961 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	13 viv/ha	máximo: 11 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	2.688 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU)	SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	140 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. DE ZV CONFIGURA EL CRUCE DEL ARROYO PIENELLA (DESP. ADICIONAL 1º p.22, RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ LA DOPA DE CULTURA INFORME DE CONFORMIDAD CON LA BANDA ANTERIOR FUMADA POR EL POM SEGUN RSR)		
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. DE ZV CONFIGURA LA CARRELLA DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA (DESP. ADICIONAL 1º p.22, RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ LA DOPA DE CULTURA INFORME DE CONFORMIDAD CON LA BANDA ANTERIOR FUMADA POR EL POM SEGUN RSR)		
AFECIONES: LE AFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU)	OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	
COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la carretera completa de los caminos exteriores colindantes a los viales compartidos por la UA (ejecutada con repercusión proporcional).		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	1.708 m ²	1.708 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	1.025 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	26 plazas	-
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	26 plazas	
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN		

(art. 24, 2, b) TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLOGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		MÍNIMO	MÁXIMO
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLOGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEROS (ALULLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/ 3m. / 3m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,49 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTAURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) TRLAUTU)	RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD			
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD			

UA (U-8-10)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-12-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	82.732 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	13 viv/ha	máximo: 107 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	24.819 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8A)	258.043 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2952 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
		1.340 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV confluente al cauce del ARROYO PEREJIL (DISEP. ADICIONAL 1º P-2.2 RSR) (se establece 12 m. por RP)		
AL FORMULAR EL PLANO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARBIL, DE HORMIGOS, ARROYO MAQUEDA) SE JUSTIFICARÁ LA CAPACIDAD DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES CONFORME A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: NO SE AFFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU y art. 21, p.4, B) (RP)	8.274 m ²	8.274 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	4.964 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	125 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	125 plazas	
(art. 24, 2, b) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
	SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	475 m ²
	OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	50%
	FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior
	RETRANQUEOS (ALALU)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585 5 m/ 3m. /3 m.
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	10 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,49 m ² /m ²
	NÚMERO DE PLANTAS	2
	ALTURA MÁXIMA	7,5 m
	ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
	POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-

UA (U-8-1-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	24.293 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	8 viv/ha	máximo: 19 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	3.643 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8B)	292.059 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
		240 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV confluente al cauce del ARROYO PEREJIL (DISEP. ADICIONAL 1º P-2.2 RSR) (se establece 12 m. por RP)		
AL FORMULAR EL PLANO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARBIL, DE HORMIGOS, ARROYO MAQUEDA) SE JUSTIFICARÁ LA CAPACIDAD DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES CONFORME A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: NO SE AFFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	2.430 m ²	2.430 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	729 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	19 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	19 plazas	
(art. 24, 2, b) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
	SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²
	OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	30%
	FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior
	RETRANQUEOS (ALALU)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585 5 m/ 3m. /3 m.
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,2 m ² /m ²
	NÚMERO DE PLANTAS	2
	ALTURA MÁXIMA	7,5 m
	ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
	POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-

UA (U-8-1-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	52.634 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	8 viv/ha	máximo: 42 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	7.895 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8B)	292.059 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
		525 m ²
AFECIONES: NO TIENE AFECIÓN DE ARROYOS		
AFECIONES: AMBIENTAL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARBIL, DE HORMIGOS, ARROYO MAQUEDA) SE JUSTIFICARÁ LA CAPACIDAD DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES CONFORME A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUTU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, B) (RP)	5.264 m ²	5.264 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.4, A) (RP)	1.580 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)	40 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUTU) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	40 plazas	
(art. 24, 2, b) (TRLAUTU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS	USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)	CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO MÁXIMO
	SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²
	OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	30%
	FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior
	RETRANQUEOS (ALALU)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585 5 m/ 3m. /3 m.
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,2 m ² /m ²
	NÚMERO DE PLANTAS	2
	ALTURA MÁXIMA	7,5 m
	ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1
(art. 24, 2, d) (TRLAUTU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN	POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-
	POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-

UA (U-8-2)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUTU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	[art. 45, 3, A.a, B) TRLAUTU]
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
(art. 24, 1, c) (TRLAUTU)	ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	83.868 m ²
(art. 24, 1, d) (TRLAUTU)	USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEBR)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/HA)	8 viv/ha	máximo: 67 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	12.580 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8B)	292.059 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUTU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	SG SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
		840 m ²
AFECIONES: EN DOTACIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV confluente al cauce del ARROYO PEREJIL (DISEP. ADICIONAL 1º P-2.2 RSR) (se establece 12 m. por RP)		
AFECIONES: AMBIENTAL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A-1 (CARBIL, DE HORMIGOS, ARROYO MAQUEDA) SE JUSTIFICARÁ LA CAPACIDAD DE DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES CONFORME A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: NO SE AFFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
(art. 24, 1, f) (TRLAUTU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	COMPLETAMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN ESPECIAL (PER)	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PUI) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DES-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DES-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

UA (U-8-4-1)

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA UA DE "CERRO ALBERCHE"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELLO URBANO (SUNC)	(art. 45, 3, A.a) B) TRLAUT
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SU-13-AIS-EXTERIOR	
AMBITO DE REFORMA INTERIOR	SE DELIMITA	36.082 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA DISCONTINUA	36.082 m ²
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,15 m ² /m ²	
DENSIDAD (VV/Ha)	8 viv/ha	máximo: 28 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	5.412 m ²	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUNC-U-8B)	292.059 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1485 m ² /m ²	
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	350 m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. DE ZONA CONFÍGURA EL ESTADO DEL ARROYO PRADILLO (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(A) FORMULAR EL PAÍS SOBRETRANZA A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FLUIDA POR EL POM SEGUN RSR		
(B) FORMULAR EL AMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A1 (CARRELL DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA) (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
(C) FORMULAR EL AMBITO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA A2 (CARRELL DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA) (DISP. ADICIONAL 1º p.2.2. RSR) (se establece 12 m. por RP)		
AFECIONES: NO LE AFECTA LA CARADA DE SALMOROSO CON ANCHO LEGAL DE 37,5 m		
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la (UA) ejecutada con repercusión proporcional.		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETALLES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4. B) (RP)	3.609 m ²	3.609 m ²
(DE-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DE LA UA		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.4. A) (RP)	1.063 m ²	-
(DE-EQ) 20 m ² SUELTO 100 m ² DE EDIFICACIÓN		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)	28 plazas	-
(DC-AP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN		
RED VIAL (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 21, p.5, RP)		
1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	28 plazas	
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		15 m.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,2 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
SG SISTEMAS GENERALES	ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES	
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA EN NUEVAS SEGREGACIONES	1.000 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		30%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AULLAF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/3m. /3 m.
AN		

5. NORMAS PARTICULARES Y REGIMEN URBANISTICO PARA EL SUELO RUSTICO

SECCION A

5.1. Disposiciones generales para todo el suelo rústico (SR).

5.1.1. Definición del suelo rústico y sus distintas categorías.

5.1.1.1. Definición, clasificación y criterios legales (TRLOTAU) y reglamentarios (RSR) de identificación del suelo rústico.

El régimen del Suelo Rústico queda establecido en Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y en el Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

De acuerdo con el título 1 (TRLOTAU) sobre el régimen urbanístico de la propiedad del suelo se establece en el artículo 44 de su capítulo 1 –referente a la clasificación del suelo– que únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo y que la totalidad del suelo del correspondiente término municipal –El Casar de Escalona– deberá clasificarse en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico. Esta es la operación que efectúa este Plan de Ordenación Municipal clasificando, entre otros suelo rústico.

Criterios de adscripción al suelo rústico:

Tanto el punto 1 del artículo 47 (TRLOTAU) referente al suelo rústico en los municipios con Plan de Ordenación Municipal como el p.1 del artículo 2 (RSR), establecen los siguientes criterios de adscripción al suelo rústico:

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural (hidráulico o pecuario, matiza el RSR).

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 de la Ley (TRLOTAU).

Estos han sido los criterios para dar sustantividad propia y no residual al suelo clasificado como rústico por el Plan de Ordenación Municipal en el término de El Casar de Escalona, tal como se explicitará en los apartados siguientes que establecen su régimen.

5.1.1.2. Diferenciación de categorías en el suelo rústico.

Tanto el punto 2 del artículo 47 (TRLOTAU) referente al suelo rústico en los municipios con Plan de Ordenación Municipal como el artículo 3 (RSR) establecen que de conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de:

–Suelo rústico no urbanizable de especial protección y

–Suelo rústico de reserva.

Suelo rústico no urbanizable de especial protección:

Y de acuerdo con el p.2.1. del artículo 47 (TRLOTAU) y del artículo 4 (RSR), dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:

A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes (en el cual

se deberán distinguir las subcategorías correspondientes de acuerdo con el artículo 5 (SRS))

A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

B) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, en el cual se deberán distinguir –de acuerdo con el artículo 4 b) (RSR)– las subcategorías de hidrológico, agrícola, ganadero, forestal, extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

C) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. El RSR en el apartado c) de su artículo 4 establece el deber de distinguir las diferentes subcategorías en razón del tipo de infraestructura o equipamiento que sea necesario preservar: carreteras, líneas eléctricas, canales, ferrocarriles y similares. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en la disposición adicional 2 del RSR.

Las pormenorizaciones particulares que establece el artículo 5 (RSR) se reservan para el apartado que establece el régimen particular de cada subcategoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Suelo rústico de reserva:

De acuerdo con el p.2.2. del artículo 47 (TRLOTAU) o del artículo 6 (RSR), los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

De conformidad con los preceptos legales anteriores el Plan de Ordenación Municipal en el término de El Casar de Escalona ha establecido las dos categorías fundamentales en el Suelo Rústico y en la categoría del suelo rústico no urbanizable de especial protección ha diferenciado las distintas subcategorías de suelo por razón de sus valores naturales o culturales o por garantía de su funcionalidad incluyendo aquí:

–Los bienes de dominio público hidráulico (río Alberche y su red de arroyos) y pecuario (Cañada de Salmoroso, de 37,5 metros) y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

–Los terrenos pertenecientes a hábitats protegidos y elementos geomorfológicos de protegidos (galerías arbóreas), en la variedad específica de protección natural.

–Los terrenos incluidos en áreas arqueológicas de valor reconocido por la Carta Arqueológica redactada en la variedad específica de protección cultural.

–Los terrenos incluidos o afectados a las áreas ocupadas por infraestructuras y equipamientos en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

Lo expuesto más arriba se explicitará en los apartados correspondientes que establecen un régimen particular para cada uno de estos suelos protegidos.

5.1.2. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo rústico derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico.

5.1.2.1. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Según el artículo 49 (RSR) referente a la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, la clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad. Es decir, el POM al clasificar y calificar suelo rústico efectúa la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad de esta categoría de suelo rústico.

5.1.2.2. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

Es el artículo 50 (TRLOTAU) –referente al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo–, junto con

los p. 1 y p.2 del artículo 7 (RSR) los que establecen los correspondientes derechos. 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 (artículo 7.1 (SRS)).

1.2. Por tratarse de terrenos que pertenecen 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 –que se explicitará más adelante–.

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 la Ley (TRLTAU) o las establecidas en el artículo 12 (RSR) –limitaciones que se detallan más adelante–.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en la Ley (TRLTAU) y en el (RSR) 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 de la Ley (TRLTAU) o las establecidas en el artículo 12 (RSR) –limitaciones que se detallan más adelante–.

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.

3. El (RSR) explicita el derecho de los propietarios de los terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículo 13 y 36 del (RSR).

5.1.2.3. Deberes de los propietarios de suelo rústico.

Es el artículo 51 (TRLTAU) referente al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo y el artículo 8 (RSR) los que establecen los correspondientes deberes. 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 –artículo 8.1 (RSR)–, así como –artículo 8.2. (RSR)–, 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 50 (TRLTAU).

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 –artículo 8.3. (RSR)–, 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 –artículo 8.4 (RSR)–. 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 –artículo 9.2 (RSR)–.

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 –artículo 8.5. (RSR)–.

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 (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 –artículo 8.6. (RSR)–.

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 –o artículo 8.5 (RSR)–, 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 –artículo 8.8 (RSR)–.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el p.5.5 anterior.

5.1.3. Usos, actividades y aprovechamientos en suelo rústico.

5.1.3.1. Actos realizables en suelo rústico de reserva.

1. El p. 1 del artículo 54 (TRLTAU) y el capítulo 1 del título IV del (RSR) en su artículo 11 (RSR), se refiere a los actos que en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse. Se ha elegido para su explicitación en estas Normas Urbanísticas, la pormenorización que establece el (RSR):

Así, en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades y construcciones asociados:

1. Usos adscritos al sector primario:

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

b) Los relativos a 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 –siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total–. En particular:

–Almacenes de materias primas y aperos.

–Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría del ganado.

–Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.

–Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y 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 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 de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

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

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, 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 estas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

–Actividades industriales y productivas que precisen emplezarse en el suelo rústico.

–Depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente –y respeten la normativa medio-ambiental–.

b) Usos terciarios:

–Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía.

–Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hosteleros y hoteleros; 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:

–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) Las que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 (TRLAUT), cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación (artículo 1, 5 a) (RSR).

b) Los vallados y cerramientos de parcelas (artículo 1, 5 b) (RSR).

c) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte 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 (artículo 11, 5 c) (RSR) –esto supone una contradicción con lo expresado en el apartado c) del p.1 del artículo 11 (RSR), por eso es importante completar con TRLAUT–:

Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f) del p.2 del artículo 54.1. (TRLAUT)

6. Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva:

1. De acuerdo con el p.1 del artículo 13 (RSR) existe la posibilidad de proponer una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico –derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103– así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definen las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 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 (TRLAUT) 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 (TRLAUT) o en el artículo 36 (RSR). Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

5.1.3.2. Actos realizables en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

De acuerdo con el p.4 del artículo 54 de la TRLAUT, y en el artículo 12 (RSR), en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos actividades y actos enumerados tanto en el número 1 del artículo 55 (TRLAUT), como en el artículo 11 (RSR) que se recogen en el p.5.6. de este documento de Normas Urbanísticas, siempre y cuando estén expresamente permitidos

por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable (el supramunicipal, este POM y el planeamiento de desarrollo) por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específicamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo los usos, actividades o actos de que se trate: necesitará la autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

5.1.4. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario en el suelo rústico.

5.1.4.1. Determinaciones de directa aplicación en suelo rústico.
De acuerdo con el p.1. del artículo 55 de la TRLOTAU, todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas, (adoptándose los apartados de TRLOTAU en lugar de los del (RSR) en el p. 1 de su artículo 16):

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) 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.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Se añade aquí el apartado a) del artículo 16.1 (RSR) por no existir en la Ley: No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

5.1.4.2. Determinaciones de carácter subsidiario y concretadas por el POM en suelo rústico (SR).

De acuerdo con el p.2. del artículo 55 (TRLOTAU) y del p.2 del artículo 16 (RSR), serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre 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.

De conformidad con la posibilidad brindada más arriba al planeamiento, se establece por este POM una única matización al apartado b): El Ayuntamiento podrá estimar una reducción de ambos retranqueos para casos singulares y justificados siempre que, además, se respeten todas las determinaciones establecidas en el p.5.8.

5.1.5. Condiciones y requisitos generales y administrativos de los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico (SR).

5.1.5.1. El contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables en (SR). El artículo 56 (TRLOTAU) y el artículo 15 (RSR) establecen:

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales (el RSR habla del adecuado sistema de depuración de aguas residuales).

5.1.5.2. Las condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística en (SR).

El artículo 57 (TRLOTAU) y el artículo 14 (RSR) establecen que todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por la Ley (TRLOTAU) o, en virtud de la misma, por el planeamiento territorial y urbanístico.

5.1.5.3. Requisitos administrativos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos en suelo rústico (SR).

Los requisitos administrativos se establecen en el punto 1. 2 del artículo 63 (TRLOTAU) y en el artículo 17 (RSR): Son requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 (TRLOTAU) y en los artículo 11 y 12 (RSR), así como los usos y las actividades a los que estas últimas se destinan:

a) Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquier concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental. A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

b) Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 64.1 (TRLOTAU) o artículo 37 (RSR).

c) Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

d) Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración Municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

e) Tal como se ha expresado en el p.5.12. de acuerdo con el artículo 58 (TRLOTAU) que se haga constar en el Registro de la Propiedad la calificación urbanística y las condiciones de licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

5.1.5.4. Condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en suelo rústico.

El POM establece dichas condiciones, de acuerdo con la prescripción del apartado d) del p.1 del artículo 9 (RSR) y lo hace apoyándose en las circunstancias establecidas en el segundo párrafo de la letra b) del artículo 10 que habla de existencia de riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está 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.

Con independencia de las condiciones urbanísticas antes impuestas, tendentes a impedir el proceso de desarrollo urbano en suelo rústico, y con el fin, por otra parte de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a ser ubicadas, se exigirá que toda edificación o construcción nueva a construir en suelo rústico:

1. No podrá construirse más de una vivienda o construcción por parcela o finca.
2. La parcela en cuyo terreno se pretenda construir una vivienda o construcción, habrá de tener la superficie mínima que fijan las ITP para cada categoría de suelo rústico.
3. No se podrán realizar obras de urbanización ni instalaciones urbanas para varias edificaciones.
4. La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda o construcción a edificar y cualquier otra ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 100 metros.
5. La distancia de toda nueva vivienda o construcción al límite del suelo urbano y urbanizable será de 300 metros de cada una y la distancia a linderos será de 20 metros mínimo.
6. La altura máxima permitida será de 8,5 metros sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.
7. El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0,02 metros cuadrados/metro cuadrado, debiendo ser el retranqueo al lindero de 5 metros como mínimo y de 15 metros a los ejes de los caminos.
8. A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.

9. Deberán figurar como anexo al proyecto de edificación, un certificado del autor del mismo en el que exprese que se cumple la condición del apartado 3 de este artículo, así como la copia del plano del Catastro de la misma fecha como garantía del cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere el apartado 2 de este artículo.

5.1.6. Condiciones y requisitos sustantivos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos en suelo rústico (SR) según (TRLOTAU), (RSR) y (ITP).

5.1.6.1. Requisitos sustantivos de los actos de uso y aprovechamiento urbanístico en suelo rústico.

Los requisitos sustantivos se establecen de forma sintética en el punto 1. 1 del artículo 63 de la TRLOTAU y sirven de marco para todo lo que se va a preceptuar a continuación. Por tanto se transcribe aquí textualmente:

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 (TRLOTAU) y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinan, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos:

Los sustantivos siguientes:

a) En el caso de edificaciones adscritas al sector primario: La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

b) En el caso de vivienda familiar: Los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca vinculada a la vivienda la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la

que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie de dicha finca.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el planeamiento de ordenación municipal, de conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, podrá asumir la estructura de los asentamientos rurales ya existentes a la entrada en vigor de esta Ley para mantener sus características propias y dotarles, directamente o mediante remisión a un Plan Especial, de una ordenación detallada acorde con su carácter rural. En ningún caso podrá superarse en estos asentamientos una densidad de seis viviendas por hectárea, debiendo acompañarse su ordenación detallada, cuando demande la implantación o el suplemento de infraestructuras o servicios públicos concretos no urbanos, del proyecto o proyectos de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 129 de la Ley (TRLOTAU) que sean procedentes.

c) En el caso de obras e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública así como de actividades extractivas y mineras: Las superficies mínimas que se establezcan en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se establezca en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan 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.

d) En el caso de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios: La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

5.1.6.2. Requisitos sustantivos para los usos adscritos al sector primario en suelo rústico.

A) Requisitos sustantivos para los actos no constructivos:
Se regulan estos requisitos en el artículo 18 (RSR).

1. Los actos no constructivos precisos para utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, o análoga a los que los terrenos estén efectivamente destinados sólo podrán llevarse a cabo cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos expresamente por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos, masas vegetales –entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas–, así como de abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR), quedando expresamente prohibidos los establecidos en el párrafo segundo del número 1 anterior.

3. En todo caso, los actos no constructivos precedentes deberán realizarse de acuerdo con las condiciones de la letra a) del p.2 del artículo 7 (RSR).

B) Requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario:

1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b) y c) del p.1 del artículo 11 (RSR) podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstos en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR).

3. Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario y de acuerdo con artículo 4 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM:

–La superficie mínima de la finca será de 1 hectárea en suelo rústico de reserva y de 1,5 hectáreas 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 del ganado.

c) Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.

–La superficie mínima de la finca será de 1,5 hectáreas en suelo rústico de reserva y de 2 hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los siguientes supuestos:

–Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

–Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

–La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca en todos los casos.

4. Como el POM se ajusta a las prescripciones de las ITP de acuerdo con el artículo 19 (RSR), podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los fijados más arriba, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura que de manera expresa y justificada para cada caso particular indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a las exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que estimen necesarios.

b) Que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanísticas a pruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 3 y 4 anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o uso. 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, división, 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 de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 (RSR).

5.1.6.3. Requisitos sustantivos para el uso residencial familiar.

Se establecen en el artículo 20 (RSR):

1. El POM permite la construcción de viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

2. Del mismo modo el POM permite la construcción de viviendas familiares aisladas en suelo rústico no urbanizable de especial protección cuando se den las condiciones del artículo 12 (RSR) y siempre que 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.

3. 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.

4. De acuerdo con artículo 5 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM:

–La superficie mínima de la finca será de 1 hectárea en suelo rústico de reserva.

–La superficie mínima de la finca será de 3 hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Cuando se trate de viviendas familiares aisladas vinculadas con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales regirán las siguientes superficies mínimas:

–1 hectárea en suelo rústico de reserva.

–1,5 hectáreas en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

5. La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 2 por 100 de la superficie total de la finca en todos los casos.

6. En todos los casos se cumplirán todos los requisitos establecidos por este POM.

7. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 4 anterior, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones legitimados por la licencia municipal pertinente.

Además será de aplicación lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3 de estas Normas

5.1.6.4. Requisitos sustantivos para usos dotacionales de titularidad pública.

Se regula en el artículo 21 (RSR):

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 cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. De acuerdo con artículo 6 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM:

–La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado en su legislación específica tanto en suelo rústico de reserva como no urbanizable de especial protección.

4. Los requisitos exigibles serán determinados previo informe del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos se someterá a las condiciones establecidas en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

(Continúa en Fascículo III)

ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



NUMERO 228

FASCICULO III

5 DE OCTUBRE DE 2009

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2.º del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso competa.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

AYUNTAMIENTOS

EL CASAR DE ESCALONA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (Decreto 1 de 2004, de 28 de diciembre), en conexión con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), se publica a continuación el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de El Casar de Escalona, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Toledo en su reunión del día 29 de enero de 2009.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE EL CASAR DE ESCALONA

5.1.6.5. Requisitos sustantivos para usos industriales de titularidad privada.

Se regula en los artículos 22 a 24 (RSR).

También será de aplicación el artículo 33 (RSR) referente al canon de participación municipal, cuyo contenido se recoge en estas Normas en el p.5.6.8.

A) Actividades extractivas y mineras.—Se regulan en el artículo 22 (RSR).

1. Estos usos sólo podrán llevarse a cabo en suelo rural de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico no los prohíba.

2. En suelo rural no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. Tratándose de actividades extractivas y mineras y de acuerdo con artículo 7.1. de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

4. Todos los demás requisitos exigibles se derivan del lo expresado en el punto anterior.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del artículo 22 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a

SUSCRIPCIONES «BOLETIN OFICIAL» DE LA PROVINCIA

Anual, 136,00 euros.

Números sueltos del mes corriente, 0,78 euros.

Números sueltos de meses anteriores, 1,56 euros.

(GASTOS DE ENVIO INCLUIDOS)

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.—Diputación Provincial.

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos).

PAGOS POR ADELANTADO

las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

B) Actividades industriales y productivas.—Se regulan en el artículo 23 (RSR).

1. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rural de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo en las siguientes razones concurrentes:

a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento del suelo rural,

b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

2. En suelo rural no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

3. No se permitirá la implantación de estas actividades cuando exista riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo que surge éste, de conformidad con el artículo 10 (RSR) desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rurales aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rural o de carácter específicamente urbano.

4. Tratándose de actividades industriales y productivas y de acuerdo con artículo 7.2. de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) y para las dos categorías de suelo rural:

—La superficie mínima de la finca será:

—De 3 hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes.

—De 2 hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes.

—La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

En el caso de industrias cerámicas, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la

edificación fijadas anteriormente. El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuesto, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del artículo 22 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

C) Depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.—Se regulan en el artículo 24 (RSR).

1. Los depósitos de materiales o residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. Tratándose de estas actividades y de acuerdo con el artículo 7.2. de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) y para las dos categorías de suelo rústico:

—La superficie mínima de la finca será:

—De 3 hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes.

—De 2 hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes.

—La superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

4. Estas actividades sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del artículo 24 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

6. Otras Normas relativas al vertedero previsto en el municipio: El POM prevé la creación de un vertedero de residuos inertes que se ubicará en la parcela 78 del polígono 24 del Catastro de Rústica de 22.616 metros cuadrados. Se trata de un vertedero destinado sólo a la eliminación de residuos inertes generados únicamente en el propio término municipal, como consecuencia de las obras de construcción previstas.

Dicho vertedero, así como los que eventualmente pudieran solicitar autorización más adelante, habrán de cumplir todo lo relativo al Real Decreto 1481 de 2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero (BOE número 25, de 29 de enero de 2002).

El mencionado Real Decreto traspone la Directiva 1999/31/CE, del Consejo, de 26 de abril, relativa al vertido de residuos y tiene por objeto regular las condiciones, tanto de carácter jurídico como técnico, por las que deber regirse la actividad de eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, regulándose además las características de estos y su correcta gestión y explotación.

El antiguo vertedero situado al este del núcleo, junto al cauce del Salmoroso, deberá ser sellado y clausurado definitivamente, de acuerdo a lo indicado en el Real Decreto, artículo 15.

Las condiciones que debe cumplir el nuevo vertedero, al destinarse exclusivamente a la eliminación de residuos inertes generados únicamente en el propio término municipal, se

regularán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3, párrafo 4, del Real Decreto, mediante el trámite de la correspondiente solicitud a la Comunidad Autónoma. En cualquier caso, deberá cumplir lo dispuesto en la Ley 10 de 1998, de 21 de abril, de Residuos.

5.1.6.6. Requisitos sustantivos para usos terciarios de titularidad privada.

Se regulan en los artículo 25 a 28 (RSR).

También será de aplicación el artículo 33 (RSR) referente al canon de participación municipal, cuyo contenido se recoge en estas Normas en el p.5.6.8.

A) Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía. Se regulan en el artículo 25 (RSR):

1. En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo rústico.

Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando, además de los requisitos anteriores, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los establecimientos previstos en el párrafo primero del p.1 anterior, siempre y cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. Tratándose de estas actividades y de acuerdo con el artículo 8 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) y para las dos categorías de suelo rústico:

La superficie mínima de la finca será:

—De 2 hectáreas en el caso de establecimientos comerciales.

—De 1 hectárea cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

—El 2 por 100 de la superficie total de la finca en el caso de establecimientos comerciales.

—El 5 por 100 de la superficie total de la finca en el caso de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

4. También se cumplirá lo establecido en el p.5 del apartado B) del p.5.20. de estas Normas.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del artículo 24. (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

B) Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares. Se regulan en el artículo 26 (RSR):

En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse estas actividades si cumplen lo establecido en el p.1 del apartado A) anterior.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo si cumplen lo establecido en el p.2 del apartado A) anterior.

1. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño —los que no superan los 750 metros cuadrados de superficie construida— cuyos acabados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de 5 kilómetros, de otros establecimientos de su misma clase.

2. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el número 3 anterior, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que se de la acreditación de la inexistencia, en un radio de 5 kilómetros, de otros establecimientos de su misma clase que los definidos en este número.

b) Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de 3 kilómetros, a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

5. Tratándose de estas actividades y de acuerdo con el artículo 9 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) y para las dos categorías de suelo rústico:

La superficie mínima de la finca será:

–De 1 hectárea en el caso de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño –los que no superan los 750 metros cuadrados de superficie construida–.

–De 3 hectáreas cuando se trate de los demás casos y para municipios de más de 5.000 habitantes.

–De 2 hectáreas cuando se trate de los demás casos y para de municipios de menos de 5.000 habitantes.

La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

–El 7,5 por 100 de la superficie total de la finca en el caso de establecimientos que no superan los 750 metros cuadrados de superficie construida.

–El 5 por 100 de la superficie total de la finca todos los demás casos.

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 la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación fijadas más arriba de acuerdo con las ITP, así como una variación de los radios y distancias previstas en los números 3 y 4 anteriores.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuesto, así como una variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

7. También se cumplirá lo establecido en el p.5 del apartado B) del p.5.20. de estas Normas.

8. Asimismo, y de conformidad con el número 4 del artículo 31 (RSR), 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 sólo acceso al conjunto de la carretera.

9. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en los números 5 y 6 anteriores o del artículo 24. (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

C) Uso de turismo rural. Se regula en el artículo 27 (RSR):

1. Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 43 de 1994, de 16 de junio, de ordenación del alojamiento turístico en casas rurales, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo si cumplen lo establecido en el p.2 del apartado A) anterior.

3. 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.

4. Tratándose de estas actividades y de acuerdo con el artículo 9 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) y para las dos categorías de suelo rústico:

La superficie mínima de la finca será:

–De 1 hectárea en el caso de establecimientos de turismo rural de los descritos en el p.1 anterior.

La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

–El 10 por 100 de la superficie total de la finca en el caso de establecimientos de turismo rural.

5. Será aplicable lo establecido en el p. 6 del apartado B) anterior.

6. También se cumplirá lo establecido en el p.5 del apartado B) del p.5.20. de estas Normas.

7. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en los número 4 y 5 anteriores o del artículo 27 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

D) Uso recreativo. Se regula en el artículo 28 (RSR):

1. Los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo si cumplen lo establecido en el p.2 del apartado A) anterior.

3. Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y siendo instalaciones destinadas a usos recreativos que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

4. Tratándose de estas actividades y de acuerdo con el artículo 9 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) y para las dos categorías de suelo rústico:

La superficie mínima de la finca será:

–De 1,5 hectáreas en el caso de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con centros deportivos, recreativos, de ocio y esparcimiento.

La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

–El 5 por 100 de la superficie total de la finca.

5. También se cumplirá lo establecido en el p.5 del apartado B) del p.5.20. de estas Normas.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 4 anterior o del artículo 28 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

5.1.6.7. Requisitos sustantivos para usos dotacionales de titularidad privada. Se regulan en los artículo 29 a 32 (RSR).

También será de aplicación el artículo 33 (RSR) referente al canon de participación municipal, cuyo contenido se recoge en estas Normas en el p.5.6.8.

A) Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada. Se regulan en el artículo 29 (RSR):

1. Los usos referidos de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en

el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. De acuerdo con artículo 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM para las dos categorías de suelo rústico.

—La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar en los casos que se contemplan en el p.1 del artículo 11 (ITP).

—En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca de acuerdo con el p.2 del artículo 11 (ITP).

—En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de 1,5 has de acuerdo con el p.2 del artículo 11 (ITP).

—La superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 por 100 de la superficie total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del artículo 11 (ITP).

—La superficie mínima de la finca será de 1,5 hectáreas en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8 de 2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones establecidos en dicha Ley.

5. También se cumplirá lo establecido en el p. 5 del apartado B) del p.S.20. de estas Normas.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 anterior o del artículo 29 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

B) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras. Se regulan en el artículo 30 (RSR):

1. Los servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. De acuerdo con artículo 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM para las dos categorías de suelo rústico.

—La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales de este uso concreto que se pretenda implantar por estar entre los casos que se contemplan en el p.1 del artículo 11 (ITP).

4. En todo caso, los servicios previstos deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en los número 3 anterior o del artículo 30 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

C) Estaciones aisladas de suministro de carburantes. Se regulan en el artículo 31 (RSR):

1. Las estaciones aisladas de suministro de carburantes sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. De acuerdo con artículo 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM para las dos categorías de suelo rústico.

—La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales de este uso concreto que se pretenda implantar por estar entre los casos que se contemplan en el p.1 del artículo 11 (ITP).

4. En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un sólo acceso al conjunto de la carretera.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en los números 3 anterior o del artículo 31 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

D) Otros equipamientos colectivos. Se regulan en el artículo 32 (RSR):

1. El resto de equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. De acuerdo con artículo 11 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM para las dos categorías de suelo rústico.

La superficie mínima de la finca será de:

—1,5 hectáreas en el caso de otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

La superficie máxima ocupada por la edificación será de:

—El 10 por 100 de la superficie total de la finca para las obras, construcciones e instalaciones descritas en el apartado 3 del artículo 11 (ITP)

4. También se cumplirá lo establecido en el p.5 del apartado B) del p.5.20. de estas Normas.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 anterior o del artículo 32 (RSR) quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos y a todo lo establecido en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.6.3. de estas Normas.

5.1.6.8. Requisito sustantivo de canon de participación municipal para los actos relacionados con usos de titularidad privada.

Se destaca expresamente, el cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 (RSR) referente al canon de participación municipal: Para todos los actos relacionados con usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, ya vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección, la resolución municipal de otorgamiento de licencia deberá:

—Bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación.

—Bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializada en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será del 2 por 100 del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión de la licencia urbanística.

Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

5.1.6.9. Requisitos de los actos de división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico; de reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas.

A) Requisitos generales. Se regulan en el artículo 34 (RSR):

1. Los actos anteriores sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo lo previsto en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 (RSR) y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

B) Requisitos particulares para vallados y cerramientos de parcelas: Se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación de la fauna y la flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje.

C) Requisitos de los actos de división, segregación o parcelación de fincas en suelo rústico:

1. De conformidad con el artículo 91.2 (TRLAUT), quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia, no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a) Se proponga realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población —según artículo 10 (RSR) estar 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—.

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 a 4 del artículo 11 (RSR).

2. De acuerdo con el p.2. del artículo 63 TRLAUT y el p.2. del artículo 35 (RSR), la división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos siguientes:

Primero. En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11 (rsr), dedicados a los usos adscritos al sector primario y en el artículo 35 (RSR), la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

Segundo. En el caso de los actos previstos en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 y en las letras b), c) y d) del punto 2 del número 1 del artículo 54 y en la letra b) y c) del número 5 del artículo 11 (RSR): la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

Tercero. En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en TRLAUT y artículo 11 (RSR), 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 tal a efectos de edificación en las ITP o en el planeamiento urbanístico; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida anteriormente (ITP); si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

Cuarto. Las licencias o 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 requisito del apartado tercero anterior.

5.1.6.10. Requisito de consulta previa para realizar Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva. Se contienen en el artículo 36 (RSR).

1. Los interesados que deseen llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán formular a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del artículo 64 (TRLAUT) o artículo 13 (RSR) para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora.

2. En la solicitud de consulta previa deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

a) Propuesta del ámbito espacial de la actuación que se propone debiendo cumplir las condiciones de delimitación geométrica establecidas en la letra c) del número 1 del artículo 24 (TRLAUT), además de los otros requisitos del artículo 35, 2, a).

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificado en función de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente y su estado de desarrollo (además de los otros requisitos del artículo 35, 2, b).

c) Indicaciones acerca de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados, además de los otros requisitos del artículo 35,2,c).

d) Informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre los valores naturales, además de los otros requisitos del artículo 35,2,d).

e) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora (requisitos del artículo 35,2,e).

3. El pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación, valorando la pertinencia de la propuesta y las circunstancias urbanísticas concurrentes, observando además los otros requisitos del artículo 35,3.

4. En el caso de que la resolución sea favorable, ésta deberá:

a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas (artículo 24 y 39 TRLAUT)

b) Indicar la necesidad de presentar un PAU y de someter su aprobación al procedimiento de TRLAUT. Respecto del Plan Parcial a incluir en el mismo, la resolución deberá indicar la necesidad de contar con informe previo y vinculante de la Consejería de Urbanismo y Vivienda ya que comporta modificación de la Ordenación Estructural establecida por el POM.

c) Indicar la necesidad de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.

5. Cuando la Actuación Urbanizadora declarada viable y fuera aconsejable la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, no podrá adjudicarse la ejecución del PAU hasta que el POM esté aprobado definitivamente, si bien podrán tramitarse conjuntamente el POM y el PAU.

5.1.7. Legitimación de los actos de uso y aprovechamiento en suelo rústico (SR).

5.1.7.1. La calificación urbanística.

A) Actos que requieren calificación urbanística.

El artículo 64 (TRLAUT) y el artículo 37 (RSR) establecen:

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal los actos previstos en el apartado 3º del número 1 del artículo 54.

a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica.

b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios de titularidad privada.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen una altura total a alero superior a 6 metros.

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54 (LOTAU) o los previstos en el artículo 11 (RSR), con la excepción de los enumerados en su apartado 1 y en la letra a) del apartado 2.

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

b) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2

En todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el apartado a) número 1.2 del artículo 63 (TRLOTAU).

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras de titularidad pública estatal, autonómica o local.

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los casos y con los requisitos que se recogen en el p.4 del artículo 37 (RSR).

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 urbanística 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.

B) Contenido de la calificación:

1. La calificación urbanística, cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares, deberá:

Primero. Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible y se haya emitido con carácter previo a la resolución de calificación urbanística.

Segundo. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; en caso de ser necesaria, dicha superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberá tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales de la legislación sectorial aplicable.

Tercero. Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este plan sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

2. La calificación que legitime actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá contener las determinaciones establecidas en el p.1 anterior y mencionar de manera expresa la legislación sectorial concreta que posibilita la realización de los mismos.

3. El órgano competente podrá denegar la calificación urbanística del suelo rústico mediante resolución motivada, de

conformidad con lo establecido en el artículo 54.1.f) de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando a su juicio la actividad de que se trate pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo rústico.

5.1.7.2. Las licencias municipales en suelo rústico (SR).

A) Actos que requieren licencia municipal. El artículo 64 (TRLOTAU) y el artículo 39 (RSR) establecen: Requieren la licencia municipal para su legitimación los actos previstos en el artículo 11 que vayan a realizarse en las dos categorías de suelo rústico, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados.

B) Las condiciones legales mínimas, caducidad y vigencia de las licencias. Es el artículo 66 (TRLOTAU) y el artículo 40 (RSR) los que establecen dichas condiciones:

1. Las licencias municipales deberán integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas a título de condiciones legales mínimas.

Cuando se entienda implícita la calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los casos y con los requisitos que se recogen en el p.4 del artículo 37 (RSR), la licencia municipal deberá concretar las características del aprovechamiento que se otorgue y las otras condiciones que se fijan en el p.1 del artículo 40 (RSR).

2. Las licencias municipales 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 la letra b) del apartado 3 del número 1 del artículo 54 (TRLOTAU) o en el p.4 del artículo 11 (RSR), sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación de éstos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste 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.

3. 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 cualesquiera 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.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuestado 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.

5.1.8. Procedimientos administrativos en suelo rústico (SR).

5.1.8.1. Concurso público de iniciativas previo a la calificación urbanística.

Cuando las actividades industriales o productivas, reguladas en el artículo 23 (RSR), o las instalaciones y establecimientos para llevar a cabo usos terciarios y dotacionales de equipamientos

regulados en los artículos 25 a 29 y 32, sean promovidos por particulares y, por sus características puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación de la calificación urbanística, con suspensión del plazo para su otorgamiento, podrá, previa audiencia por diez días al municipio o municipios afectados, convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

El procedimiento a seguir se regula en los puntos 2 a 10 del artículo 41 (RSR).

5.1.8.2. Procedimiento de la calificación urbanística.

A) Organos competentes para emitir la calificación. Se regula en el artículo 42 (RSR) y en el p.4 del artículo 64 (TRLOTAU):

1. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:

a) Los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en el apartado 1 y en la letra a) del apartado 2, que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier municipio (actos previstos en artículo 37.2 (RSR).

b) La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el apartado 3 del número 1 del artículo 54 que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho (actos previstos en artículo 37.1 (RSR).

2. 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.

3. No obstante lo establecido en el número 2 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.

B) Procedimiento de calificación autonómica:

El p.5. del artículo 64 establece sintéticamente el procedimiento: En los supuestos en los que la calificación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la misma se interesará por el municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia. El Ayuntamiento efectuará el trámite de información pública, que en todo caso deberá tener lugar por plazo mínimo de veinte días, y remitirá a la Consejería el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible conforme al artículo 63 de esta Ley, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del plazo señalado sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.

El artículo 43 (RSR) pormenoriza el procedimiento de calificación autonómica en 12 puntos. Estas Normas remiten a dicha regulación.

C) Procedimiento de calificación municipal:

1. Cuando corresponda al municipio la competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística, el procedimiento para su concesión se integrará en el procedimiento común para las licencias urbanísticas, y en su caso en el específico para las licencias de obras y/o actividades, establecido en el título VII (TRLOTAU).

2. Deberán cumplirse los mismos requisitos de procedimiento establecidos en el artículo 43 (RSR), incluso el trámite de información pública, con la excepción establecida en el artículo 41, salvo en lo relativo a la intervención del órgano autonómico urbanístico.

En el expediente instruido al efecto deberá contenerse informe motivado del Ayuntamiento sobre la inexistencia de riesgo de

formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de 2 kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

La resolución del otorgamiento de la calificación urbanística se completa en los p. 3 y 4 (RSR).

5.1.8.3. Procedimiento para la emisión de licencias.

Será el establecido en el Título VII (TRLOTAU) y en las ordenanzas municipales de tramitación de licencias.

El p.2 del artículo 45 (RSR) establece para los casos en que no sea preceptiva la emisión de calificación urbanística pero la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva o a un área ya protegida ya declarada o a su zona de protección, el Ayuntamiento remitirá igualmente la solicitud y demás documentación preceptiva al órgano competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio histórico, según proceda para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, y por la Ley 4 de 2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos. El contenido de estos informes será tenido en cuenta en la licencia que finalmente se emita.

5.1.8.4. Normas comunes a los procedimientos de calificación urbanística y emisión de licencia en suelo rústico (SR).

A) Límites a la emisión de calificaciones y licencias en suelo rústico:

De acuerdo con lo previsto en el número 2 del artículo 48 (TRLOTAU) o 46 (RSR), los actos de edificación de vivienda y los sujetos a calificación urbanística no podrán superar los límites de cincuenta viviendas por año o 5.000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año establecidos en el número 5 del artículo 24 (TRLOTAU).

B) La invalidez de los actos de calificación y autorización:

1. De acuerdo con el artículo 59 (TRLOTAU) o artículo 47 (RSR), son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a la Ley (TRLOTAU) y (RSR).

2. En particular serán nulas de pleno derecho las recalificaciones que legitimen usos incompatibles con el forestal que se otorguen sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiendo por tal el deterioro o destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

C) La formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticas:

1. De acuerdo con el artículo 58 (TRLOTAU) o artículo 48 (RSR), los deberes y las cargas previstos en esa Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.

2. En particular, para hacer constar en el Registro de la Propiedad la afectación real de las fincas rústicas a los usos y aprovechamientos previstos, serán requisitos necesarios del documento presentado a inscripción, de conformidad con la legislación hipotecaria, los siguientes:

a) Que la identificación de las fincas registradas se realice según sus datos registrales.

b) Que la afectación real se solicite a instancia del titular registral o, en caso contrario, que conste su intervención en el procedimiento.

c) Que se acompañe certificación en que conste el acuerdo del órgano administrativo competente.

5.2. Disposiciones particulares del suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

Se establece la siguiente diferenciación de acuerdo con TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Suelo Rústico:

A) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (a.93 Ley 9 de 1999 CCLM):

–A.1. Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental de cauces.

–A.2. Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental de Vías Pecuarias.

B) Suelo rústico no urbanizable de protección natural.

–B.1. Suelo Rústico no urbanizable de protección natural de Espacios Naturales protegidos y zonas Sensibles: Protege el LIC «Sotos del Alberche» y los hábitats presentes.

–B.2. Suelo Rústico no urbanizable de protección natural de Dehesa: o hábitats «seminaturales de interés especial».

C) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural.

D) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.

–D.1. Suelo Rústico no urbanizable de protección de carreteras estatales.

–D.2. Suelo Rústico no urbanizable de protección de carreteras autonómicas locales.

–D.3. Suelo Rústico no urbanizable de protección de caminos vecinales.

–D.4. Suelo Rústico no urbanizable de protección de líneas de A.T.

5.2.1. El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.

5.2.1.1. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental de cauces.

Abarca las zonas de policía del río Alberche, del Arroyo Marigarcía y otros cauces en suelo rústico. El Casar de Escalona está incluido en el sistema hidrogeológico e hidrológico del Tajo. El término queda limitado por el Norte por el río Alberche, perteneciendo a la cuenca número 11. El nivel freático se sitúa a unos seis metros del techo de las terrazas aluviales, perteneciendo al sistema acuífero número 14 (Terciario detrítico Madrid-Toledo-Cáceres). En el caso concreto del arroyo Marigarcía, esta protección ampara también a los ejemplares existentes representativos de galerías fluviales, clasificadas como Hábitats «escasos, limitados vulnerables o de importancia para la diversidad» según el artículo 91 de la Ley 9 de 1999, de Castilla-La Mancha, de Conservación de la naturaleza.

De acuerdo con lo que se establece en la legislación de Aguas, se clasifican todos los cauces y sus márgenes de protección como Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental de cauces, ajustándose igualmente al Real Decreto Legislativo 1 de 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. número 176, de 24 de julio), así como el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (B.O.E. número 103, de 30 de abril). Esto se aplica de acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica de 28 de octubre de 2002 y la legislación vigente se establecen las siguientes prescripciones y recomendaciones:

Se contemplan dos áreas de protección en los terrenos que lindan con todos los cauces: La de la zona de servidumbre de 5 metros de anchura de uso público, cuyo límite se sitúa a 5 metros de los cauces; y otra de Policía cuyo límite se sitúa a 100 metros del cauce del río. Las dos zonas anteriores se clasifican como Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental de cauces y de policía cuando se localizan en suelo clasificado por este POM como suelo rústico. Y es el caso tanto del río Alberche como del arroyo Marigarcía, a los que se dota de una protección estricta.

Como criterio general se mantendrán estos cauces de la manera más natural posible, a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

Para los cauces que atraviesan Suelo Urbano o Urbanizable se estará a lo dispuesto en la disposición adicional primera del reglamento de Suelo rústico. La clasificación de Suelo urbano residencial de las urbanizaciones exteriores respeta la franja de policía de protección ambiental de 100 metros. De otro lado esta franja de protección lo es a su vez de todos los posibles hábitats que allí se asienten.

En el caso de otros muchos arroyos de escasísima entidad, se protege la zona de dominio público pero no se obstaculiza en las

áreas envolventes del núcleo y en la zona de policía, su posible urbanización con la condición de que dichas actuaciones en esta segunda zona estarán sujetas a autorización previa de la Confederación y a lo que ella establece y ajustarse igualmente a la legislación de Aguas. Esto se aplica también a los usos no urbanos de los cauces del Alberche y Marigarcía.

En los casos de las nuevas actuaciones urbanizadoras, como previamente a su autorización era necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias y extraordinarias previsibles para un período de quinientos años, que se puedan producir en los cauces al objeto de determinar si las áreas de urbanización son o no inundables por las mismas, se aporta este estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos.

El Estudio de inundabilidad, realizado por técnicos competentes, ha analizado y determinado el cauce y la línea de inundabilidad para un período de retorno de quinientos años, en los arroyos que surcan el término y que atraviesan, además, suelos urbanos y urbanizables. Para la fase actual de redacción del POM, se ha solicitado a los técnicos redactores un nuevo estudio apoyado en datos cartográficos más precisos realizados posteriormente y a las indicaciones de la Confederación Hidrográfica. El graffado de esos arroyos en los planos responde a las matizaciones del segundo estudio. Además la clasificación del suelo industrial junto a la autovía ha precisado la inclusión del estudio del arroyo de Los Caudales que ha sido facilitado por el municipio colindante que lo tenía realizado. Y se ha sometido todo a una modificación de la Evaluación Ambiental preliminar emitida el 28 de febrero de 2007 que recoge todo el contenido de la anterior añadiendo conclusiones específicas para los nuevos Sectores Industriales: De acuerdo con el nuevo Estudio se obtienen las siguientes secciones:

–Para el arroyo Salmoroso, el cauce se establece a 1,84 metros a cada lado del eje. La zona inundable abarca una franja de 5,91 metros a cada lado del arroyo.

–Para el arroyo Prado Cerrado, el cauce se establece a 1,72 metros a cada lado del eje. La zona inundable abarca una franja de 3,39 metros a cada lado del arroyo.

–Para el arroyo La Peñuela, el cauce se establece a 1,6 metros a cada lado del eje. La zona inundable abarca una franja de 2,74 metros a cada lado del arroyo.

–Para el arroyo de Los Caudales, el cauce se establece a 1,59 metros a cada lado del eje. La zona inundable abarca una franja de 1,81 metros a cada lado del arroyo.

En el caso del arroyo Salmoroso y cumpliendo también con lo establecido en el apartado a) del punto 1 del artículo 5 y de la disposición adicional primera del Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la LOTAU, se ha reducido el ancho de policía de 100 metros a 12 metros que es vinculante (y respeta también la prescripción de RP de poder inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro en las zonas verdes), y computa como zona verde en las áreas señaladas por el POM. En este caso se ha calificado como zona verde ambas franjas cuyos límites están expresados más arriba desde el cauce calculado por el Estudio de inundabilidad. En el primero rebasa a la línea de inundabilidad para un período de retorno de quinientos años (que queda a 5,91 metros del cauce).

Esta calificación de zona verde no afecta al dominio: se ha excluido del área de gestión de todos los Sectores y Unidades de Actuación la superficie propia del cauce para respetar el dominio público hidráulico de acuerdo con la Ley de Aguas. Por tanto, la franja desde el cauce hasta el límite de la franja verde establecida en el arroyo se computa en las áreas de gestión de los sectores afectados.

En esta franja se restaurará la vegetación de ribera. Esta prescripción se aplica también a los usos no urbanos de todos los cauces.

Se ha procedido del mismo modo en el caso de los arroyos Prado Cerrado, Peñuela y Los Caudales.

En el caso del río Alberche y el arroyo Salamanquilla o Marigarcía, que tienen hábitats de Protección Especial, como estos cauces no atraviesan suelos urbanos de este municipio, esto ha permitido que con la protección otorgada de toda la zona de policía se garantice la protección de estos hábitats sin necesidad de estudio

específico que todos esos hábitats quedan protegidos. En este sentido se ha redelimitado parte de la zona verde de Cerro Alberche para que no invada los 100 metros de la zona de policía del río Alberche.

Los caudales máximos de los tres principales arroyos del Término han sido establecidos mediante cálculo en el Estudio Hidrológico redactado en octubre de 2004, y que se adjunta a la información del presente POM. Los valores máximos calculados para las cuencas son:

- Para el arroyo Salmoroso: 10,95 metros cúbicos/segundo.
- Para el arroyo Prado Cerrado: 5,55 metros cúbicos/segundo.
- Para el arroyo de Peñuela: 4,13 metros cúbicos/segundo.

El dimensionado concreto de las reducciones de las franjas, según lo establecido en el Título 11 de la Ley 5 de 1999, de 8 de abril, se recogen en todo el documento.

Esta prescripción se aplica también a las usos no urbanos de todos los cauces. Para estos casos, las directrices medioambientales a seguir por los planes y proyectos que desarrolle el Plan de Ordenación Municipal observarán las siguientes medidas preventivas:

–Las actuaciones de urbanización deberán reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con las correspondientes obras de restitución.

–Evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberían reutilizarse las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, realizando el diseño de dos redes de distribución de agua: una para consumo y otra para riego.

–En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependen exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...). Son interesantes las especies naturales de alto valor ornamental, adaptadas a las condiciones de la estación.

Abastecimiento.

El POM considera conveniente recoger otras prescripciones añadidas en cuanto al abastecimiento.

En los abastecimientos de agua deberá cumplirse lo establecido por el Plan Hidrológico de Cuenca del Tajo aprobado por Real Decreto 1664 de 1998, de 24 de julio, y cuyo contenido viene recogido en la Orden de 13 de agosto de 1999. Asimismo, deberá cumplirse lo prescrito en la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1 de 2001, de 20 de julio), en sus artículos 12 y 54, en relación a los acuíferos subterráneos y las captaciones de agua mediante pozos. El artículo 54,2 establece que en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, se podrán utilizar en un predio aguas procedentes de manantiales situados en su interior y aprovechar en él aguas subterráneas, cuando el volumen total anual no sobrepase los 7.000 metros cúbicos.

En todo caso los recursos drenados de agua deberán contar con las correspondientes concesiones por parte de la Confederación Hidrográfica. Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas, necesarias para el abastecimiento, también deberán contar con las correspondientes concesiones por parte de la Confederación Hidrográfica. Previamente al inicio del uso y actividad residencial prevista en el sector de más extensión será preceptivo que quede garantizado el abastecimiento de los nuevos crecimientos con las correspondientes inscripciones y autorizaciones de las concesiones necesarias.

De acuerdo con el capítulo IV (artículos 81 a 91) de la citada Ley de Aguas, los usuarios del agua y otros bienes del dominio público hidráulico de una misma toma o concesión deberán constituirse en comunidades de usuarios, con estatutos u ordenanzas redactadas y aprobadas por los propios usuarios, que deberán ser sometidos, para su aprobación administrativa, al Organismo de Cuenca (en este caso, la Confederación Hidrográfica del Tajo). Cuando la modalidad o las circunstancias y características del aprovechamiento lo aconsejen, o cuando el número de partícipes sea reducido, el régimen de comunidad podrá ser sustituido por el que se establezca en convenios

específicos, que deberán ser aprobados por el Organismo de Cuenca.

A los efectos del Plan Hidrológico del Tajo (artículo 6), se consideran los siguientes usos, restricciones o utilizaciones del agua, enumerados según prioridad:

- Abastecimientos de población (usos urbanos) que incluye las dotaciones de las industrias conectadas a la red municipal.
- Usos agrarios.
- Usos industriales para producción de energía eléctrica.
- Otros usos industriales no incluidos en los apartados anteriores.
- Medioambiental.
- Acuicultura.
- Usos recreativos.
- Navegación y transporte acuático.
- Otros aprovechamientos.

Cuantificación de la incidencia del POM en la hidrología.

1. Red de abastecimiento actual

–Casco urbano: El casco urbano de El Casar de Escalona está dotado de una red de abastecimiento de agua que distribuye ésta por gravedad, desde un depósito ubicado en una pequeña colina, en la zona de las Galgas, al este del casco urbano, a la derecha de la carretera de El Casar a Hormigos. Mediante este depósito se regula la captación que se hace mediante un pozo cercano al río Alberche.

–Urbanización Cerro Alberche: En la urbanización Cerro Alberche, el abastecimiento se hace mediante un pozo de captación situado al norte, en la zona verde, junto al río. La captación está regulada mediante un depósito de superficie, a partir del cual distribuye a través de la red el caudal de dotación.

–Resto del término: El resto de urbanizaciones situadas en el término municipal se abastecen directamente a base de pozos de captación.

–Urbanización Miralberche: Mediante captación de pozo en la propia urbanización, regulado por depósito y distribuido a través de red general.

–Urbanización Las Labranzas: Agua potable captada en pozo por presión.

–Urbanización Las Viñas: Agua potable captada en pozo y suministro a cada parcela.

–Urbanización La Bulaga: Agua potable captada en pozo y acumulada en depósito.

–Urbanización La Cañada: Captación por pozos individuales

–Urbanización El Tejar: Captación por pozos individuales

–Urbanización Vega de la China: Captación por pozos individuales

2. Previsiones de crecimiento del POM:

–En el suelo urbano: Se ha vertebrado el estudio según lo dispuesto en el artículo 45 (TRLTAU).

–(SUC) según artículo 45,2, en el núcleo: 758 habitantes

–(SUC) según artículo 45,2, en Cerro Alberche: 3.266 habitantes.

–(SUNC) según artículo 45,3,A),b) en el núcleo: 4.053 habitantes.

–(SUNC) según artículo 45,3,A),a) en Urbanizaciones 1 a 7: 2.521 habitantes.

–(SUNC) según artículo 45,3,B) en el entorno del núcleo: 2.444 habitantes.

–(SUNC) según artículo 45,3,B) en Urbanización de Cerro Alberche: 1.387 habitantes.

–(SUNC) según artículo 45,3,B), en Urbanizaciones exteriores 1 a 7: 1.957 habitantes.

–Total población resultante en suelo urbano: 16.426 habitantes.

–Evolución poblacional en el suelo urbanizable:

–(SUB) (población permanente y estacional): 9.710 habitantes.

–Total población resultante del desarrollo del (POM): 25.736 habitantes.

–Total población permanente del desarrollo del (POM) (2/7 por 100): 6.957 habitantes.

Este número sumado a los habitantes de los suelos urbanos consolidados y no consolidados presenta una previsión de crecimiento de población permanente de 6.957 habitantes.

De acuerdo con las previsiones de crecimiento expresadas anteriormente con los parámetros urbanísticos correspondientes, implicaría un consumo diario de agua que se calcula con las

dotaciones diaria máximas de referencia del Plan Hidrológico del Tajo considerando el municipio de actividad industrial comercial baja, lo que supone 220 litros/habitante/día en población permanente, y 350 litros/habitante/día en estacional.

En principio es conveniente establecer el marco general referente al abastecimiento del municipio: de acuerdo con los cálculos de la evolución poblacional se ha considerado que 6.957 habitantes serán permanentes con una dotación de 220 litros/habitante/día, lo que arroja un volumen anual de 0,559 hectómetros cúbicos. El techo de población estacional que se podría añadir a la población permanente es de 18.779 habitantes, de acuerdo con el análisis efectuado. Por posible simultaneidad es necesario calcular los recursos hidráulicos contando con esa población, que con una dotación de 350 litros/habitante/día generaría un consumo anual de 2,39 hectómetros cúbicos. Y las áreas industriales necesitaría una provisión anual de 0,8 hectómetros cúbicos. Es decir un total de 3.749 hectómetros cúbicos/año o 10.271 hectómetros cúbicos/día.

Esto supondría una capacidad de almacenamiento y tratamiento potabilizador de 7.723 metros cúbicos/día, que se distribuye en diversos puntos. Las urbanizaciones de Cerro Alberche, Miralberche, las Labranzas y la Bulaga ya han mejorado y ampliado sus respectivos depósitos para satisfacer adecuadamente el consumo actual con posibilidad de nuevas ampliaciones. Para Cerro Alberche se hace una reserva de suelo al Este para la construcción de un depósito combinado con el actual situado al sur de la urbanización. El conjunto de esas instalaciones de almacenamiento de agua de las urbanizaciones tendrá una cabida 2.000 metros cúbicos/día. Y el depósito del núcleo, que abastecerá también al suelo urbanizable, deberá ampliar su capacidad hasta 5.723 metros cúbicos. Se ha proyectado y ejecutado por la Diputación un reforzamiento de la captación que abastece los depósitos del núcleo donde se concentrará la mayor parte de la población permanente (conducción de 200 milímetros de fundición desde el río Alberche).

Para estos cálculos se han respetado los niveles dotacionales definidos en los artículos 6, 8 y 10, referentes a usos y demandas del Plan Hidrológico del Tajo. Los volúmenes anteriores se destinan al abastecimiento de la población y otras necesidades dotacionales y de riego de áreas verdes en los suelos que se urbanicen. En un futuro inmediato, las captaciones actuales podrán reforzarse o sustituirse por el abastecimiento de agua procedente del Pantano de Picadas: Ese es el comunicado de la Dirección General del Agua de marzo de 2006.

Las reservas de suelo dotacional para albergar las instalaciones hidráulicas de abastecimiento, tienen en este POM carácter de sistemas locales.

-(SG-DE1S-AA)-1: 1.964 metros cuadrados: Esta reserva de suelo tiene carácter de sistema general y local porque será la localización de los depósitos ampliados de almacenamiento de agua que servirán a todos los desarrollos del núcleo y de su entorno tanto del (SU) como del (SUNC) como del (SUB). La reserva podría servir también para abastecer a algunas de las urbanizaciones con exclusión de Cerro Alberche aunque tengan solucionado el abastecimiento de modo deficiente a través de sus propios depósitos. Pero esa alternativa deberá ser estudiada al formularse los planes especiales de completamiento de infraestructuras de estas urbanizaciones.

Aunque no sea el apartado adecuado, es interesante detallar las reservas del sistema local de estas urbanizaciones para tener una visión de conjunto:

(SL -DEIS -AA)-(LT -1)a DE MIRALBERCHE: 916 metros cuadrados.

(SL -DEIS -AA)-(LT -1)b DE MIRALBERCHE: 164 metros cuadrados.

(SL -DEIS -AA)-(LT -2) DE LAS LABRANZAS: 585 metros cuadrados.

(SL -DEIS -AA)-(LT -3) DE LAS VIÑAS: 108 metros cuadrados.

(SL -DEIS -AA)-(LT -4) DE LA BLTLAGA: 298 metros cuadrados.

(SL -DEIS -AA)-(LT -8)a DE CERRO ALBERCHE: 1.668 metros cuadrados.

(SL-DEIS -AA)-(LT -8)b DE CERRO ALBERCHE: 200 metros cuadrados.

Las demandas de referencia para el suelo industrial son de 0,4 litros/metro cuadrado/día, considerando los usos compatibles con los residenciales, cuyo consumo de agua es bajo.

Se ha considerado que 1.998 habitantes serán permanentes con una dotación de 220 litros/habitante/día, lo que arroja un volumen anual de 0,16 hectómetros cuadrados los 7.897 habitantes restantes con una dotación de 350 litros/habitante/día generan un consumo anual de 1 hectómetro cuadrado. Y las áreas industriales necesitaría una provisión anual de 0,078 hectómetros cuadrados. Es decir un total de 1,238 hectómetros cúbicos/año o 3.392 metros cúbicos/día.

Esto supondría una capacidad de almacenamiento y tratamiento potabilizador de 3.392 metros cúbicos/día, que se distribuye en diversos puntos. Las urbanizaciones de Cerro Alberche, Miralberche, Las Labranzas y La Bulaga ya han mejorado y ampliado sus respectivos depósitos para satisfacer adecuadamente el consumo actual con posibilidad de nuevas ampliaciones. Para Cerro Alberche se hace una reserva de suelo al este para la construcción de un depósito combinado con el actual. El conjunto de esas instalaciones de almacenamiento de agua de las urbanizaciones tendrá una cabida 1.500 metros cúbicos/día. Y el depósito del núcleo deberá ampliar su capacidad hasta 1.500 metros cúbicos. Se ha proyectado en la Diputación un reforzamiento de la captación que abastece los depósitos del núcleo donde se concentrará el crecimiento de población permanente (conducción de 200 milímetros de fundición desde el Alberche). En un futuro las captaciones actuales podrán reforzarse o sustituirse por las aguas del Pantano de Picadas.

Asimismo, se han respetado los niveles dotacionales definidos en los artículos 6, 8 y 10, referentes a usos y demandas del Plan Hidrológico del Tajo.

Los volúmenes anteriores se destinan al abastecimiento de la población y otras necesidades dotacionales y de riego de áreas verdes en los suelos que se urbanicen.

Saneamiento.

La configuración del sistema general se saneamiento pretende dar forma al profuso marco legislativo sobre el tratamiento de las aguas residuales municipales: se adecúa al cumplimiento del Real Decreto Ley 11 de 1995, de la Jefatura de Estado, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y al Real Decreto 509 de 1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11 de 1995. Esta legislación traspone la Directiva 91/271/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, en la cual se establece que los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para garantizar que dichas aguas son tratadas correctamente antes de su vertido.

Además trata de cumplir las normas recogidas en la Ley 12 de 2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha

La norma comunitaria impone la obligación de someter las aguas residuales a tratamientos, más o menos rigurosos, en diferentes plazos. Los criterios que utiliza la Directiva para fijar estas obligaciones son el número de «habitantes-equivalentes», concepto definido en función de la carga contaminante tanto de personas, como de animales e industrias y las «aglomeraciones urbanas», que son las zonas que presentan una concentración suficiente para la recogida y conducción de las aguas residuales; asimismo, también se toma en consideración la mayor o menor sensibilidad de la zona en la que van a realizarse los vertidos.

Se ha secundado también, la doble obligación que establece la directiva europea mencionada: en primer lugar, que las «aglomeraciones urbanas» deberán disponer, según los casos, de sistemas colectores para la recogida y conducción de las aguas residuales; en segundo lugar, que se prevén distintos tratamientos a los que deberán someterse dichas aguas antes de su vertido a las aguas continentales.

En la determinación de los tratamientos a que deberán ser sometidas las aguas residuales urbanas antes de su vertido, se ha tenido en cuenta si dichos vertidos se efectúan en «zonas

sensibles» o «zonas menos sensibles», lo cual determinará un tratamiento más o menos riguroso.

Los conceptos básicos que se definen allí y se utilizan en este (POM) son:

a) «Aguas residuales urbanas»: Las aguas residuales domésticas o la mezcla de éstas con aguas residuales industriales o con aguas de escorrentía pluvial.

b) «Aguas residuales domésticas»: Las aguas residuales procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas.

c) «Aguas residuales industriales»: Todas las aguas residuales vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial, que no sean aguas residuales domésticas ni aguas de escorrentía pluvial.

d) «Aglomeración urbana»: Zona geográfica formada por uno o varios municipios, o por parte de uno o varios de ellos, que por su población o actividad económica constituya un foco de generación de aguas residuales que justifique su recogida y conducción a una instalación de tratamiento o a un punto de vertido final.

e) «Sistema colector»: Todo sistema de conductos que recoja y conduzca las aguas residuales urbanas, desde las redes de alcantarillado de titularidad municipal, a las estaciones de tratamiento.

f) «1 h-e (habitante equivalente)»: La carga orgánica biodegradable con una demanda bioquímica de oxígeno de cinco días (DBO 5), de 60 gramos de oxígeno por día.

g) «Tratamiento primario»: El tratamiento de aguas residuales urbanas mediante un proceso físico o físico-químico que incluya la sedimentación de sólidos en suspensión, u otros procesos en los que la DBO 5 de las aguas residuales que entran, se reduzca, por lo menos, en un 20 por 100 antes del vertido, y el total de sólidos en suspensión en las aguas residuales de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50 por 100.

h) «Tratamiento secundario»: El tratamiento de aguas residuales urbanas mediante un proceso que incluya un tratamiento biológico con sedimentación secundaria u otro proceso, en el que se respeten los requisitos que se establecerán reglamentariamente.

i) «Tratamiento adecuado»: El tratamiento de las aguas residuales urbanas mediante cualquier proceso o sistema de eliminación, en virtud del cual las aguas receptoras cumplan después del vertido, los objetivos de calidad previstos en el ordenamiento jurídico aplicable.

j) «Fangos»: Los lodos residuales, tratados o no, procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas.

El municipio de El Casar de Escalona se entiende que se puede adscribir al concepto de Aglomeración Urbana para la cual ha sido necesario calcular los caudales y establecer los métodos de tratamiento. Como medida previa, y para asegurar el cumplimiento del Real Decreto, se estima que el término se encuentra clasificado dentro del apartado 4 (Relativo a sistema colectores), al poseer una carga mayor de 2.000 habitantes equivalentes antes del 2006, y, por lo tanto, existe obligación estricta de dotar de colectores suficientes a los suelos ejecutados del término antes de esa fecha.

Indudablemente ese límite temporal es inviable, ya que los mecanismos de solución del sistema colector pasan por las estrategias de Planes Especiales de completamiento de infraestructuras que establece el propio (POM) y es probable que no se apruebe hasta finales de 2007. De otro lado, en el POM se marca un período de año y medio para la redacción de esos Planes Especiales.

Como la obligación en materia de aguas residuales, establecida por la Ley para Aglomeraciones Urbanas con menos de 2.000 habitantes equivalentes, y que viertan a aguas continentales, consiste en lo que se denomina «Tratamiento adecuado» ese es el que se ha establecido inicialmente: Es el tratamiento de las aguas residuales urbanas mediante cualquier proceso o sistema de eliminación, en virtud del cual las aguas receptoras cumplan después del vertido, los objetivos de calidad previstos en el ordenamiento jurídico aplicable. En el caso de El Casar de

Escalona, el marco correspondería a los objetivos de calidad del agua indicados por el Plan Hidrológico del Tajo.

Dada la proximidad del Alberche, y ante la previsión de crecimiento del municipio, el POM ha considerado necesarias las siguientes operaciones:

–Completar gradualmente los trazados de sistemas colectores y sistemas de depuración escalonados necesarios al municipio.

–Poner en funcionamiento adecuado la actual depuradora municipal del núcleo urbano y la de la urbanización de Cerro Alberche, tal y como se describe en el Plan de Etapas.

–Construir la nueva depuradora proyectada, que debería contar con pretratamiento y tratamiento primario de las aguas, consistente en un proceso físico o físico-químico que incluya la sedimentación de sólidos en suspensión, u otros procesos en los que la DBO 5 de las aguas residuales que entran, se reduzca, por lo menos, en un 20 por 100 antes del vertido, y el total de sólidos en suspensión en las aguas residuales de entrada se reduzca, por lo menos, en un 50 por 100. Se explicitará más adelante al hablar sobre la EDAR proyectada.

CARACTERISTICAS DEL AGUA BRUTA

Concentración	Unitaria mg/l.	Cargas kg/día
DBO5 Carga orgánica	52	
MES Materia en suspensión	56	
NTK Nitratos	11,2	
N-NH4	9	
Pt Potasio	2,4	

El agua tratada deberá cumplir la directiva del Consejo de las Comunidades Europeas (91/271/CEE) sobre el tratamiento de aguas residuales (de 21 de mayo de 1991) sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas, de acuerdo con la transcripción del Real Decreto 509 de 1996, así como las prescripciones del artículo 28 del Plan Hidrológico del Tajo

CARACTERISTICAS DEL AGUA TRATADA

Parámetro	Rendimiento (%)	Concentración salida (mg/l)
DBO5	70-90	25
DQO	75	125
NTK	56	9

De acuerdo con el marco jurídico y conceptual anterior, la depuración de las aguas residuales municipales de El Casar de Escalona, hasta una capacidad de tratamiento del crecimiento previsto (el que se generaría con el desarrollo residencial proyectado por el POM), se realizará en el estadio final, mediante nueva Estación Depuradora cuya reserva de suelo –de propiedad municipal–, se sitúa en el propio término junto a la Cañada, al oeste de la urbanización de La Bulaga sin invadir el dominio público hidráulico del arroyo, ni la zona inundable de los cauces.

Está redactado el Proyecto de la citada depuradora que tendría escala municipal y se preveía como inversión pública autonómica desde 1989, si bien o por motivos técnicos o económicos no se ha ejecutado todavía. El colector general se sitúa a lo largo del arroyo Salmoroso, que es la línea lógica de la red de evacuación para los suelos clasificados en el entorno del núcleo. En un futuro sería aconsejable recoger también las aguas residuales que discurren a lo largo del arroyo de Prado Cerrado y los del arroyo Peñuela –en este último caso, confluyen ahora hacia la depuradora de Cerro Alberche–, pero como no se prevé con los caudales de partida del proyecto actual, se opta por otras soluciones que se describen a continuación. Es decir, sería aconsejable un sistema unitario de depuración y que todas las aguas residuales sean reconducidas hacia la EDAR definitiva, pretensión no exenta de dificultades, que se solucionarán de manera escalonada de acuerdo con el POM.

De momento, para la depuración de las aguas residuales del suelo del núcleo urbano, la depuradora existente es suficiente si está bien mantenida hasta que sea sustituida por la nueva EDAR. La depuradora actual tiene capacidad de absorber las aguas residuales de los suelos ya ejecutados y los no consolidados y estructurados en Unidades de Actuación del núcleo. Sin embargo los nuevos suelos urbanizables (SUB) del entorno inmediato del núcleo necesitan una ampliación del sistema de depuración. No

sólo lo necesitan, lo exigen porque la reserva de suelo de la depuradora actual ha sido calificada como suelo de equipamiento local del sector S-4-2 pero con la previsión de su deslocalización al ser trasladada a la EDAR definitiva. Si la financiación pública de esta EDAR se demorase se instalarán en este suelo reservado tanques de depuración de oxidación total a medida que se desarrollan los sectores. Sería inviable el desarrollo de este suelo urbanizable sin la solución del nuevo sistema de depuración.

De otra parte, la urbanización de Cerro Alberche depura sus aguas residuales en la EDAR existente en ejecución de las previsiones del Plan Parcial de 1974 que ordenaba esta urbanización.

No sucede lo mismo con las otras siete urbanizaciones que presentan un importante déficit respecto a la infraestructura de saneamiento y requieren una pronta solución que se hace confluir con la que se da para el desarrollo futuro de parte de los suelos urbanizables de baja densidad organizados en tres sectores al este del núcleo. Se ha buscado una solución alternativa con la reserva dotacional de suelo para este sistema general donde se localizará la instalación de depuración que confluye con la correspondiente a las urbanizaciones y a través de un sistema colector que discurre en la dirección del arroyo de Los Prados. Se hace una reserva de suelo para las baterías de tanques de depuración de la línea de saneamiento del arroyo Prado, al norte de la urbanización de Las Labranzas.

Ya se ha expresado a lo largo de todo este documento de Memoria Justificativa que la deficiencia en el sistema de saneamiento general se convierte en objetivo prioritario del POM desde las perspectivas medioambiental y de sostenibilidad. Se trata de planificar y ejecutar previa o simultáneamente al desarrollo del POM toda la infraestructura territorial municipal de saneamiento.

Con este objetivo se ha elaborado un Plan de Etapas que está encaminado a dotar de conexiones a la red general de saneamiento de los suelos ejecutados o no, del núcleo y de las urbanizaciones, así como de las nuevas áreas urbanizables. Precisamente el interés del desarrollo previsto por el POM consiste en que gran parte de las cargas del trazado de los nuevos colectores recae sobre los suelos no ejecutados. La gestión conjunta del saneamiento permite la optimización de los recursos, tanto los disponibles como los futuros. El Plan de Etapas consiste en:

Primera etapa:

Promover el adecuado mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones de depuración existentes: De la depuradora actual del núcleo y de la de Cerro Alberche, como fase previa a toda intervención. Desde la depuradora de las aguas residuales del núcleo, situada hacia el Noroeste del mismo, junto al cauce del arroyo Salmoroso, se verterá el agua depurada al mismo cauce, de modo provisional. Y lo mismo sucede con las aguas depuradas de Cerro Alberche que vierten al arroyo Peñuelas.

Esta etapa tiene la duración temporal del desarrollo y ejecución de las (UA) discontinuas contiguas al núcleo y de Cerro Alberche, siempre y cuando no se inicien desarrollos simultáneos de los suelos urbanizables inmediatamente contiguos a estas (UA), de acuerdo con la flexibilidad otorgada por el POM. Si esto sucediera se entraría directamente en las siguientes etapas. Las condiciones de vertido en esta primera etapa serán las mismas exigibles a los objetivos de calidad del río Alberche.

Segunda etapa:

Construcción de un nuevo colector junto al cauce del arroyo Salmoroso, que nace en el Sector 11-2 y atraviesa el núcleo por el este, de modo que su trazado (más profundo que el actual) permita las conexiones de las nuevas áreas urbanizables que se van a desarrollar en los sectores del este más próximos al núcleo a ambos lados de este arroyo. El colector tendrá un trazado que se representa sobre los planos correspondiente y su longitud en esta etapa llegará hasta la conexión con el suelo de reserva de la actual depuradora (posteriormente se completará hasta la EDAR definitiva). Este colector rectificará el trazado del existente que atraviesa inadecuadamente suelos clasificados como urbanizable por el (POM). Indudablemente, recogerá también las aguas residuales del núcleo y su entorno con esa vertiente.

Para la localización de los colectores de carácter general en la zona de policía que se prevén junto a los cauces de este Arroyo (y de los demás), se ha procurado que no invadieran el Dominio Público Hidráulico y efectuar cruces de cauces sólo en puntos concretos y precisos. Las fichas urbanísticas de los Sectores reflejan la repercusión económica de cada metro lineal de colector por metro cuadrado de superficie del Sector.

Como no es previsible la instalación inmediata de la EDAR municipal al final de este colector, se prevé la instalación tanques de depuración modulares y ampliables con capacidades variadas, hasta un máximo de capacidad de cada uno de ellos de 500 habitantes-equivalentes. Esta solución a base de módulos, permitiría no paralizar el desarrollo, dar soluciones provisionales asumibles financieramente por los sectores que se desarrollen y proporcionales al escalón de población que incrementan.

Tercera etapa:

Construcción posterior o simultánea a la anterior, del tramo de colector que se situaría junto al núcleo por el oeste, siguiendo una dirección S-N. Este colector tiene inicialmente el mismo destino final que el anterior pero se conectará con la reserva de suelo para sistemas generales (SG-DE1S-RS)-3. La instalación de depuración inicial tendrá carácter provisional con esa batería de tanques aludida anteriormente. Esta solución intermedia pretende paliar la inexistencia de la EDAR definitiva y hacer escalones de depuración que recojan las aguas residuales en el área indicada a la que afluyen por gravedad. Cuando se construya la EDAR definitiva serán sustituidos los tanques. En esta reserva se recogerán las aguas de los sectores que se desarrollan en el sur y oeste del núcleo. Su trazado se representa en el mismo plano.

Cuarta etapa:

Paralelamente a estas dos etapas, se prevé la construcción de un nuevo colector que, siguiendo el cauce del arroyo de los Prados, solucione y recoja el saneamiento de algunas de las urbanizaciones (ya existentes): Miralberche, Los Picones, El Mirador, Las Labranzas y Las Viñas y sea también el colector general de los dos sectores de suelo urbanizable de baja densidad que se localizan al este del núcleo urbano y parte del Sector S-1 1-2.

Hay ya un Proyecto redactado en 2003 para el tramo del colector que solucionaría la recogida de las aguas residuales de las urbanizaciones mencionadas. Habría que completarlo y redactarlo de nuevo teniendo en cuenta los caudales generados por nuevos suelos clasificados: Tanto de las nuevas (UA) de (SUNC) de las propias urbanizaciones como de los suelos urbanizables de los sectores (SUB) del este y conectarlo con la nueva reserva de sistemas generales (SG)-(DE1S)-2 para otra batería de tanques de depuración de las mismas características que los anteriores. El Sector S-12 se ha ordenado detalladamente en el propio POM porque existe un compromiso de asumir en su programación el proyecto y ejecución de este colector tan necesario para los suelos de las Urbanizaciones.

Esta reserva de suelo al norte de las Labranzas podría tener carácter provisional si más adelante se hiciera un replanteamiento en cuanto a la capacidad de la EDAR definitiva proyectada. De momento, se respetan las previsiones de la misma y se configuran soluciones alternativas para otros desarrollos no previstos cuando se redactó. De otro lado, el coste que supondría la reconducción hipotética de todas las aguas residuales a esa EDAR, podría tener un coste no justificado porque habría que bombar las aguas por la falta de cota.

La financiación de estas infraestructuras recaerá sobre la propiedad de todos estos suelos a través de las entidades urbanísticas de las citadas urbanizaciones o de los agentes urbanizadores, organizándose la gestión a través de las fórmulas apuntadas para los Planes especiales de infraestructuras. El trazado del colector llegará hasta vía paralela a la Cañada, al sur de la misma, la atravesará y, en una ubicación próxima que se graffía en los planos y se denomina (SG-DE1S-RS)-2, se construirá la instalación mencionada con capacidad para acoger las aguas residuales correspondientes y grado de depuración legal, cuyo vertido se hará al río Alberche.

Tal como se ha apuntado no es económicamente viable en un inicio (por falta de cota) la conexión a la EDAR municipal (que

se describe en el párrafo siguiente), cuya construcción está prevista para los próximos años. Se considera, pues, más eficiente el vertido al río, siempre que se establezcan los cánones adecuados al nivel de calidad de agua del Alberche, que se ha descrito en apartados anteriores.

Quinta etapa:

En una etapa posterior y final, una vez se vayan desarrollando los sectores en torno al núcleo, se prevé la construcción de la nueva depuradora municipal, al norte, junto a la Cañada. A ella se re conducirán las aguas residuales que se recojan en las instalaciones actuales y las provisionales que se hayan ido ejecutado. En la descripción de la reserva dotacional con carácter de sistema general que se denomina (SG-DE1S-RS)-3 se transcribe, casi literalmente el informe emitido por la Dirección General del Agua.

Se advierte por el informe mencionado que la financiación pública alcanza hasta un techo poblacional de 6.240 habitantes: Ese sería el techo poblacional de carácter permanente correspondiente al desarrollo completo del SUC y SUNC del núcleo urbano y de los sectores de suelo urbanizable circundantes cuyas aguas residuales afluirían por gravedad hacia las instalaciones provisionales de tanques o a la EDAR definitiva en un futuro. Como para el resto de las aguas residuales que discurren por otros cauces se han previsto otras reservas de suelo, es recomendable postergar su conexión posible a la EDAR en la fase final. Esta última fase exige sistemas de bombeo para la elevación de parte de las aguas residuales y su conducción hasta la EDAR.

Explicado el desarrollo del sistema de depuración se puede ya establecer una cuantificación superficial de las reservas de sistemas generales para esta infraestructura:

–(SG)(DE1S-RS)-1 de saneamiento: 1.039 metros cuadrados. Esta reserva de suelo tiene carácter de sistema general porque se corresponde con la localización actual de la instalación de depuración de la urbanización de Cerro Alberche. Tal como se ha descrito, se pretende en un futuro bombear las aguas residuales que a ella confluyen hasta la nueva EDAR proyectada por la Dirección General del Agua y que se localizaría en la reserva de suelo descrita más abajo denominada (SG-DE1S-RS)-3. Las incertidumbres sobre la realización efectiva inmediata de la nueva EDAR, aconsejan mantenerla en buen estado de conservación con las mejoras que sean necesarias.

–(SG)(DE1S-RS)-2 de saneamiento: 1.640 metros cuadrados. Esta reserva de suelo tiene carácter de sistema general porque se corresponde con la localización de un sistema de tanques de depuración en módulos ampliables que solucionaría inicialmente todas las deficiencias existentes en las urbanizaciones que vierten al arroyo de Los Prados y también depuraría las aguas residuales procedentes de los sectores urbanizables de baja densidad del este del núcleo urbano. Se pretende para un futuro bombear las aguas residuales que a ella confluyen hasta la nueva EDAR proyectada por la Dirección General del Agua y que se localizaría en la reserva de suelo denominada (SG-DE1S-RS)-3. Tal como se expresa en el informe referido el coste suplementario sobre la EDAR proyectada repercutirá en los titulares de los terrenos.

–(SG)(DE1S-RS)-3 de saneamiento: 3.965 metros cuadrados. Se transcribe, casi literalmente, el informe emitido por la Dirección General del Agua, que adjunta un anexo con las características de la EDAR. Se adopta una variante del sistema de fangos activados, aireación prolongada, con nitrificación y desnitrificación, y precipitación química del fósforo. No se considera necesario insertar en este documento de memoria Justificativa la descripción detallada de la EDAR.

De acuerdo con el informe de la Dirección General del Agua de 27 de julio de 2005 se recoge que la nueva instalación de una EDAR responde a la necesidad planteada por el Ayuntamiento para completar sus sistemas de saneamiento, en cumplimiento de los objetivos marcados en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales Urbanas aprobado por unanimidad en las Cortes Regionales el 28 de diciembre de 1996.

La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud del Decreto 18 de 1989, de 7 de marzo, por el que se regula la ayuda a Corporaciones Locales en

materia de abastecimiento y saneamiento, aprobó el proyecto de construcción de la EDAR de El Casar de Escalona.

La entidad de derecho público Aguas de Castilla-La Mancha ha asumido, en virtud de la Ley 12 de 2002, de 27 de junio, la gestión de infraestructuras hidráulicas de interés regional así como la gestión y recaudación del canon de depuración destinado a la financiación de los gastos de gestión y, en su caso, de los de inversión, de las infraestructuras previstas por el Plan Director mencionado. En este sentido, Aguas de Castilla-La Mancha es competente para prestar al Ayuntamiento de El Casar de Escalona el apoyo financiero y técnico necesario para el cumplimiento del objetivo a que se refieren los párrafos anteriores, mediante la formalización de un convenio de colaboración para la prestación del servicio de depuración de aguas residuales al Ayuntamiento de El Casar de Escalona.

El informe alude a la previsión de un caudal medio de agua a tratar por la EDAR proyectada para el municipio es de 1248,60 metros cúbicos/día, previsto para una población de 6.240 habitantes equivalentes.

Y por fin, el último párrafo de este informe recuerda, que de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de nuevas acciones urbanísticas debe repercutir ese en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.

–(SG)(DE1S-RS)P de saneamiento provisional: 605 metros cuadrados. Esta reserva se corresponde con la superficie ocupada por la depuradora actual en el entorno del núcleo en el lugar que se señala en el Plano correspondiente de Sistemas generales, llamada a desaparecer.

5.2.1.2. Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental de Vías Pecuarias.

Existe en el término una vía pecuaria convenientemente descrita en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de este término municipal, aprobado por Orden Ministerial de 17 de febrero de 1970 y en la que quedan clasificadas como Suelo Rústico no urbanizable protegido a fin de garantizar la integridad y el uso de estos bienes de dominio público. Esta vía pecuaria, que proviene del vecino pueblo de Hormigos, entra en el término municipal de El Casar de Escalona por la zona del Vado de la Granja, discurre paralela al río Alberche hasta el cruce con el camino de Navalbuena y con el arroyo de Marigarcía, se dirige entonces hacia el sur por la zona de Valdeparejas y abandona el término municipal en dirección oeste, por el vecino término municipal de Los Cerralbos, hasta el pueblo de Cazalegas. Su trazado coincide en algunos tramos con los denominados Cordel de Extremadura y Cordel de Talavera

Su denominación es La Cañada del Salmoroso.

Las edificaciones de las urbanizaciones que invaden el dominio público de la vía pecuaria se hallan fuera de ordenación hasta que la Consejería competente relocalice los terrenos equivalentes. Las parcelas inedificadas en estas áreas cuyo planeamiento está legalizado reiteradamente, cederán todo lo correspondiente al ancho legal de la vía.

Por tanto, de acuerdo con TRLOTAU y el artículo 5, p.1 del Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, se adscribe este suelo a la categoría de Suelo Rústico no urbanizable de protección ambiental de vías pecuarias y sus zonas de protección.

Los usos para la vía pecuaria y en todas las intervenciones que les afecten se actuará de acuerdo con lo establecido en las Leyes 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en la Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

Deberá cumplirse lo establecido la Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Según ésta, las modificaciones del trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial, deberán asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél (artículo 12 de la Ley 3 de 1995 de 23 de marzo). El POM ha garantizado todas las prescripciones de esta Ley. Cualquier

modificación de su trazado en el planeamiento de desarrollo deberá garantizar todas las prescripciones anteriores.

También deberá cumplirse lo establecido en el artículo 18 de la Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha:

«Los Proyectos o Planes de Ordenación Territorial deberán respetar la naturaleza jurídica, la integridad y la continuidad de las vías pecuarias que discurren por el territorio sometido a la ordenación, y garantizar el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de ellas».

«Los Proyectos o Planes de Ordenación Territorial, calificarán los tramos de vías pecuarias que discurren por el territorio por ellas afectado como suelo rústico no urbanizable de especial protección».

Previo a la ejecución de obras de cualquier tipo, la Delegación de Medio Ambiente de Toledo deberá delimitar las vías pecuarias. En caso de que la actuación a realizar afecte a los terrenos de las vías pecuarias deberá contar previamente con la oportuna autorización de dicha Delegación.

MUNICIPIO DE EL CASAR DE ESCALONA

Nº	Denominación de la vía pecuaria	Anchura (cm)
1	CAÑADA DE SALMOROSO	37,5

El artículo 6.3 de la Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, describe los tipos de vías pecuarias y su interés.

Se consideran vías pecuarias de especial interés aquéllas que transitan por terrenos con un sobresaliente interés natural, cultural o socio-recreativo.

En el reglamento de desarrollo de esta Ley se establecerá el procedimiento para su declaración como tales:

a) Se consideran vías pecuarias de Especial Interés Natural, aquellos tramos que:

–Discuran dentro de los límites de los espacios naturales protegidos.

–Puedan servir para conectar espacios naturales significativos.

–Posean un especial valor en orden a la conservación de la naturaleza.

–Discuran por montes declarados de Utilidad Pública.

b) Se considerarán vías pecuarias de Especial Interés Cultural, los tramos que contengan elementos del patrimonio histórico-cultural y etnográfico o que discurren por las proximidades de terrenos con estas características.

c) Se considerarán vías pecuarias de Especial Interés Socio-Recreativo, los tramos que tengan una elevada aptitud para su uso recreativo.

Según esto, La Cañada de Salmoroso podría considerarse vía pecuaria de interés especial, por estar incluida en el terreno declarado LIC (Sotos del Alberche), y por su interés como vía de acceso a las márgenes del Alberche.

Según la Ley 9 de 2003, la filosofía de protección de las vías pecuarias tiene como destino (cfr. artículo 4 y 5).

El destino específico de las vías pecuarias es el tránsito ganadero, y aquellos otros de carácter rural que sean compatibles y complementarios de aquél, conforme se dispone en la Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y respetuosos con el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.

El artículo 5 establece sus fines: Corresponde a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en su ámbito territorial, el ejercicio de los fines previstos en el artículo 3 de la Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como:

a) Restituir la continuidad de los itinerarios de las vías pecuarias afectadas por obras de infraestructuras públicas o privadas.

b) Potenciar en ellas el desarrollo de los procesos ecológicos para la conservación y defensa de la diversidad biológica, y fundamentalmente las razas autóctonas de la cabaña ganadera.

c) Fomentar los valores sociales, económicos, ambientales, recreativos y científicos, compatibles con sus específicos fines, al objeto de mejorar la calidad de vida, en las comunidades rurales y de sus visitantes.

Para conseguir estos objetivos, el POM establece:

–En primer lugar un trazado que restituye la continuidad de la vía pecuaria, ahora perdido en varios tramos.

–Además, se analiza el problema actual de que la cañada es la vía de acceso para las urbanizaciones creadas junto al Alberche. Estas urbanizaciones utilizan este camino para el tráfico rodado, a pesar de que no esté asfaltado. Para tratar de promover medidas que modifiquen esta situación, el POM prevé la creación de otras vías de acceso a las urbanizaciones, desde el sur de las mismas, de tal forma que el desarrollo de los nuevos sectores y la urbanización de estos nuevos accesos haga innecesaria la utilización de la vía pecuaria para el tráfico ordinario.

–También contribuirá a la conservación de la vía la puesta en valor de los terrenos destinados a zonas verdes, que se localizan junto a la cañada, en la urbanización Cerro Alberche, y junto a las que se han establecido las cesiones dotacionales de parte de los nuevos sectores. De esta forma la gestión conjunta de zonas verdes y dotaciones, en conexión con un posible uso recreativo de la vía pecuaria, contribuirá a la mejora de las condiciones de ésta, al convertirse de nuevo la ribera del Alberche en una zona de uso y atención, por parte tanto de la Corporación como de las comunidades de propietarios de las urbanizaciones.

5.2.2. Suelo rústico no urbanizable de protección natural.

La Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, de Castilla-La Mancha, de acuerdo con la legislación nacional y las directivas europeas, define el medio natural como: La parte del territorio no urbanizada ni con la calificación de suelo urbano o urbanizable programado, incluidos los recursos naturales que sustenta (artículo 2).

En el artículo 10.1 de la Ley 9 de 1999, referente a la integración con el planeamiento urbanístico, se establece que en la ordenación del territorio y la planificación urbanística se tendrán en cuenta las disposiciones y directrices establecidas por esta Ley para atender la protección de las áreas y recursos naturales protegidos. En los procedimientos de aprobación de planes de ordenación territoriales o planes urbanísticos que afecten al medio natural y no estén sometidos al régimen de evaluación de impacto ambiental, deberá recabarse informe a la Consejería relativo a los extremos señalados en el apartado anterior (artículo 10.2).

5.2.2.1. Suelo rústico no urbanizable de protección natural de Espacios Naturales y Zonas sensibles.

Protección de zonas sensibles: Las figuras de protección del medio natural que establece la citada Ley en sus artículos 40 a 54, se integran en la Red Regional de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha, y son:

Espacio natural protegido: Parques naturales, reservas naturales, microrreservas, reservas fluviales, monumentos naturales, paisajes protegidos, parajes naturales.

Zonas periféricas de protección (artículo 48): En el entorno de los ENP, cuando las características y necesidades de protección de estos así lo requieran, con el fin de amortiguar la incidencia de los impactos externos negativos.

Zonas sensibles (artículo 54)

Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS) en aplicación de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, y demás Directivas que la modifiquen o sustituyan.

Lugares de Interés Comunitario (LICS) y Zonas Especiales de Conservación (ZECs) designadas en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres, y demás Directivas que la modifiquen o sustituyan.

Áreas Críticas de especies amenazadas, hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial

Áreas Forestales destinadas a la protección de los recursos naturales por aplicación de los artículos 19.3 y 20 de la Ley

Refugios de Fauna creados por aplicación de la Ley 2 de 1993, de 15 de julio, de Caza de Castilla-La Mancha. Refugios de Pesca creados por aplicación de la Ley 1 de 1992, de 7 de mayo, de Pesca Fluvial de Castilla-La Mancha.

Corredores Biológicos: Aquellas obras que declare el Consejo de Gobierno por su relevante función como corredores biológicos, o por resultar preciso para el cumplimiento de normas o convenios de carácter regional, nacional o internacional.

El municipio de El Casar de Escalona afecta a las siguientes Zonas Sensibles:

El tramo del río Alberche que recorre el límite norte de este término se incluye íntegramente dentro del área propuesta a la Comisión Europea como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) denominado Sotos del río Alberche (Código ES4250014), con vistas a su inclusión en la red Natura 2000.

En relación a este LIC, el presente POM se ha adecuado a lo establecido en el apartado 2 punto b del artículo 47 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la actividad urbanística, delimitando las zonas afectadas y clasificándolas como Suelo Rústico de Protección Natural. Con ello se garantiza además la protección de las galerías fluviales de las riberas del Alberche, clasificadas como hábitats escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la diversidad, y normas específicas de protección de hábitats de especies de distribución restringida para la especie de barbo comizo (Barbus Comiza), todos ellos catalogados según el artículo 91 de la Ley 9 de 1999, de Castilla-La Mancha, de Conservación de la Naturaleza.

De acuerdo con la LOTAU y el RP, se protege como suelo rústico no urbanizable de Protección natural de Espacios Naturales y Zonas Sensibles una franja de 100 metros desde el límite del cauce del río Alberche, superponiéndose con la zona de policía mencionada anteriormente. Con ello se le otorga al LIC una zona periférica de protección. En cualquier caso, todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, además de solicitar aquéllas autorizaciones que sean necesarias en cada caso particular.

El futuro desarrollo de la Ley de Conservación de la Naturaleza prevé la redacción de Planes Básicos de Ordenación del Medio Natural. Estos Planes deberán redactarse en las CC.AA, divididas por Unidades Naturales. Cada Unidad Natural deberá contar con su Plan Básico.

Las Unidades Naturales de Castilla-La Mancha son nueve: Sierra de Ayllón, Sistema Ibérico, Sierras de Alcaraz y Segura, Sierras Morena y Madrona y Montes Sur, Montes de Toledo y La Jara, Sierra de San Vicente y depresiones del Tiétar y Tajo, Alcarrias, Campos de Hellín y llanuras interiores.

El Plan de Conservación del Medio Natural de Castilla-La Mancha se acoge a esta clasificación, estableciendo el marco o documento director que reúna criterios y directrices a seguir en los próximos años, de manera que puedan concretarse adecuadamente los Planes Básicos de Ordenación del Medio Natural de las nueve Unidades Naturales en que se ha dividido la región. El Plan de Conservación del Medio Natural se concibe como instrumento marco de la planificación, a desarrollar mediante Planes Básicos de Ordenación del Medio Natural en las distintas Unidades Naturales de la Comunidad Autónoma, Planes de Ordenación de los Recursos Naturales en los espacios de reconocido valor ecológico y Planes de Ordenación a nivel de monte o grupo de montes.

Los objetivos principales del Plan de Conservación del Medio Natural (capítulo 1, punto 2) se refieren:

En primer lugar a las Areas Naturales (forestales, ríos y zonas húmedas), que se denominan también superficies rurales no agrícolas.

En segundo lugar a las superficies rurales agrícolas, en los casos en que hayan de adecuarse ambientalmente las prácticas agrícolas, o en el caso de que hayan de transformarse a superficie forestal, por alguno de estos motivos: para mejorar la biodiversidad, o para preservar recursos como suelo o agua, o para uso público, etc.

No se han redactado por el momento los Planes Básicos de Ordenación del Medio Natural de las Unidades Naturales, por lo que el presente Plan de Ordenación Municipal (POM) se configura como documento de orientación para las acciones a realizar en los terrenos que el POM clasifica como suelo rústico de protección. En cualquier caso, se entiende que la futura redacción del Plan Básico de la Unidad Natural Llanuras Interiores habrá de delimitar de forma más precisa las actuaciones y usos a los que habrán de ajustarse los suelos protegidos.

En ausencia de esta determinación futura del PBOMN, el presente POM considera el LIC Sotos del Alberche como Área Natural de Producción y de Uso Público, de acuerdo con la clasificación funcional establecida por el PCMN. Esta

consideración en ningún caso estará en contradicción con las posibles medidas de conservación o protección que en su momento pueda establecer el correspondiente Plan Básico de Ordenación del Medio Natural, o cualquier otra figura de gestión que se establezca para el LIC Sotos del Alberche.

Se establecen para estas zonas, con carácter de recomendación, medidas de protección similares a las definidas en el Plan de Conservación de la Naturaleza para los Hábitats Forestales de Conservación prioritaria no integrantes de la red regional de Espacios Naturales Protegidos, especialmente las que se citan a continuación (cfr. PCMN de Castilla-La Mancha, capítulo 4.1):

Las actuaciones en las masa forestales no podrán suponer, a medio o largo plazo, una disminución del nivel de madurez de los ecosistemas. Cuando se trate de hábitats o asociaciones vegetales calificados como de conservación prioritaria por los planes del ordenación de los Recursos Naturales y los Proyectos de Ordenación Forestal, toda actuación estará condicionada a la conservación de la vegetación con al menos su nivel de madurez, identidad y funcionalidad actual.

Sobre la reforestación y tratamientos selvícolas sólo se autorizarán y realizarán reforestaciones en estas áreas con especies propias de la correspondiente serie de vegetación, siempre que su objeto sean aumentar el grado de madurez o diversidad actual y que se mantengan sus características ecológicas básicas. El cumplimiento de este requisito se justificará en todos los proyectos de reforestación.

Los tratamientos selvícolas que se realicen en estas áreas deberán mantener la identidad del hábitat, no podrán disminuir la biodiversidad y repercutirán en una mejora de su estado de conservación. Los proyectos que incluyan tratamientos selvícolas justificarán las medidas adoptadas al respecto para evitar o minimizar un posible impacto negativo.

Sobre el aprovechamiento de los recursos forestales «se deberán seguir los mismos principios establecidos en los párrafos anteriores, debiendo realizarse siempre de forma sostenible y compatible con la conservación de los recursos naturales de conservación prioritaria existentes en la masa forestal».

Se establecerán Convenios de Conservación que resulten adecuados, entre los propietarios de los terrenos objeto de protección y la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, con el fin de armonizar intereses y buscar inversiones que supongan una mejora para todos.

Protección de hábitats de los cauces: Para la gestión y protección del medio natural, la Ley 9 de 1999 ha creado el Catálogo de Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial en Castilla-La Mancha, clasificándolos en tres apartados:

A) Tipos de hábitats naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad.

B) Tipos de hábitats seminaturales de interés especial.

C) Hábitats de especies de distribución restringida.

D) Tipos de elementos geológicos o geomorfológicos de interés especial.

En el municipio de El Casar de Escalona existen los siguientes Hábitats de protección especial, catalogados según la Ley 9 de 1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza como:

–Hábitats escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la diversidad, incluidos en el Catálogo Regional de Protección Especial (Anejo 1-A): Galerías fluviales arbóreas o arbustivas en las riberas del Alberche y el Arroyo de Marigarcía.

–Hábitats seminaturales de interés especial incluidos en el Catálogo Regional de Protección Especial (Anejo 1-B): Dehesas.

–Hábitats de especies de distribución restringida incluidos en el Catálogo Regional de Protección Especial (Anejo 1-C): El río Alberche es en este tramo hábitat del barbo comizo (Barbus comiza)

Todos los hábitats protegidos de las riberas del Alberche se clasifican como Suelo Rústico de Protección Natural, de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento del Suelo Rústico. El presente POM delimita y clasifica de este modo las zonas de las márgenes del Alberche coincidente con la franja del LIC. Sin embargo se considera que en el arroyo Marigarcía, donde sólo hay algunos ejemplares dispersos de estas especies, es suficiente la protección de la franja de policía de 100 metros en cuanto a su cauce en

tanto que Medio Natural no realice otra delimitación de la banda específica. Por eso se establece que las actuaciones que les pudieran afectar en las dos bandas de protección quedan sometidas a la autorización de ese organismo.

Se establecen para estas zonas, con carácter de recomendación, medidas de protección similares a las definidas en el Plan de Conservación de la Naturaleza para los Hábitats Forestales de Conservación prioritaria no integrantes de la red regional de Espacios Naturales Protegidos, especialmente las que se citan a continuación (cfr. PCMN de Castilla-La Mancha, capítulo 4.1):

Asimismo, al proponer medidas de protección de las galerías fluviales, el POM recoge las sugerencias de actuaciones en materia de restauración de los hábitats, establecidas por el Plan de Conservación del Medio Natural de Castilla-La Mancha; en concreto, los que se citan en el apartado 1.2, que se cita a continuación:

1.2. Sistemas fluviales y bosques galería asociados, en las que las principales actuaciones serán la de mantener caudales mínimos, la descontaminación y la reforestación, todo ello en coordinación con las Administraciones competentes.

Fauna y flora protegida: El río Alberche, a su paso por El Casar de Escalona, alberga una variada ictiofauna que incluye entre otras las siguientes especies incluidas en el Catálogo Regional de especies Amenazadas en la categoría de Interés Especial:

- Pardilla (Rutilus lemingi).
- Calandino (Tripidophoxinellus alburnoides).
- Colmilleja (Cobitis paludica).
- Además del barbo comizo (Barbus comiza).

Para la protección de estas especies se consideran suficientes las medidas propuestas en los apartados anteriores.

5.2.2.2. Suelo Rústico no urbanizable de protección natural de Dehesa.

Es el suelo protegido que incluye las zonas forestales de vegetación de intensidad media, con pendientes del terreno entre el 15 y el 7,5 por 100 y con predominancia de encinas formando dehesas, que alternan con otras ocupaciones agrícolas en menor cuantía. Está en continuidad con el suelo protegido del municipio limítrofe por el sureste. Es una zona apta para explotaciones forestales, pastos y ganadería extensiva. El uso dominante serán los pastos y actividades forestales. La delimitación por el POM de este Suelo concreta la Protección de Hábitats catalogados como «seminaturales de interés especial» según el artículo 91 de la citada Ley.

Además, en el contexto del plan de protección del suelo contra la erosión, los terrenos situados en el centro del término municipal deben ser protegidos contra la erosión, de acuerdo con la Ley 2 de 1988, de 31 de mayo, de Castilla-La Mancha, de Conservación de Suelo y protección de Cubiertas Vegetales Naturales.

El Plan de Conservación del Medio Natural de Castilla-La Mancha, en su capítulo 4.2, se centra en el estudio de los paisajes erosivos de extensión relevante a nivel de la comunidad autónoma, definidos a partir de la información que proporcionan los mapas de paisajes erosivos publicados, y los estudios de cuencas disponibles en la actualidad.

Estas grandes zonas erosivas se han denominado Unidades Territoriales de Erosión, y se han delimitado de acuerdo con los siguientes criterios: Incluir las grandes zonas en que la erosión anual supera de forma generalizada 12 Tm/ha./año; incluir las vertientes directas a embalses con erosión superior a 12 Tm/ha./año; incluir las cuencas en las que se ha detectado riesgo de avenidas catastróficas

Cada Unidad Territorial de Erosión deberá contar en un plazo breve con un conjunto de medidas de gestión derivadas de la redacción de los Planes Básicos de Ordenación del Medio Natural. En ellos se establecerán actuaciones mediante Proyectos de Restauración Hidrológico-Forestal, y Planes de Conservación de Suelos. Las actuaciones previstas para las Unidades Territoriales de Erosión se realizarán al amparo de su declaración como Zonas de Protección Especial de Carácter Hidrológico-Forestal, o de Actuación Preferente a efectos de conservación de suelos agrícolas, por el Consejo de Gobierno.

Estos planes están actualmente en fase de redacción. Por ello, las directrices establecidas en el presente POM tienen carácter provisional, a la espera de su mejor definición por los Planes Básicos de Ordenación del Medio Natural (PBOMN).

El municipio de El Casar de Escalona se encuentra comprendido dentro de la Unidad Territorial de Erosión de La Sagra.

En la zona central del término territorial se encuentra actualmente el siguiente tipo de terreno rústico: Superficies agrícolas con tasa de erosión superior a 12 Tm/ha./año. Se trata de superficies que, según la Ley 2 de 1988, de 31 de mayo, de Castilla-La Mancha, de Conservación de Suelo y Protección de Cubiertas Vegetales Naturales, han de adecuarse ambientalmente

Esta figura se aplica especialmente, en el presente POM, a la dehesa protegida, al permanecer el uso agrícola de ésta. Esta medida se establece sin perjuicio de lo que, en su momento, pudiera determinar el PBOMN de la Unidad Natural Llanuras Interiores.

Para las superficies agrícolas que deben adecuarse ambientalmente, se determina que, en el caso de que permanezcan como agrícolas, han de establecerse prácticas de protección de suelos, de acuerdo con las directrices concretas del PBOMN. Los trabajos y obras más comunes a realizar serán: aterrazados, drenajes, repoblaciones, cultivo en fajas y pequeñas obras hidrotécnicas como rastrillos, albaradas y diques. Asimismo, se transcribe lo establecido en la Ley 2 de 1988, de 31 de mayo, de Castilla-La Mancha, de Conservación de Suelo y protección de Cubiertas Vegetales Naturales, en sus artículos 5 al 11, para las superficies agrícolas que deban protegerse:

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley sobre conservación y mejora de los suelos agrícolas, los planes de conservación de suelos, en los ámbitos provincial, comarcal o unidades territoriales inferiores, propondrán las medidas adecuadas, técnicas de cultivo, trabajos, obras y plantaciones necesarias para reducir la erosión y degradación específica de los suelos dedicados a cultivo agrícola. Dichos planes serán de obligado cumplimiento por parte de los cultivadores directos de los terrenos afectados por ellos (artículo 5).

En función de su ámbito de aplicación, y previo informe de la Dirección General de Montes, Caza y Pesca, los planes de conservación de suelos agrícolas serán aprobados: los de carácter provincial y comarcal mediante Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Agricultura, y los referidos a unidades territoriales inferiores, por orden de la Consejería de Agricultura (artículo 6).

La transformación en cultivos agrícolas de montes o terrenos forestales, entendiendo como tales los definidos en la vigente Ley de montes, requerirá, en todos los casos, autorización administrativa previa de la Consejería de Agricultura, de acuerdo con lo previsto en la presente Ley, con independencia de la situación dominical de dichos terrenos.

Los expedientes instruidos en orden al otorgamiento de dichas autorizaciones tendrán en cuenta, en todo caso, los criterios básicos siguientes:

–El análisis de los factores fisiográficos, en especial el factor pendiente.

–La significación ecológica de la formación vegetal que sustente los terrenos.

–La capacidad agrológica de los suelos.

–Las orientaciones productivas de los cultivos que se pretenden implantar.

–Las técnicas culturales (artículo 7).

La pendiente máxima de un terreno para que se pueda autorizar en él un cambio de cultivo es del 12 por 100.

En terrenos cuya pendiente se encuentre comprendida entre el 8 y el 12 por 100, la solicitud de cambio de cultivo se acompañará de un plan de conservación de suelos. En estos casos, la autorización respectiva llevará aparejada la aprobación de dicho plan de conservación de suelos y la obligación de ejecutar las obras y trabajos contenidos en el mismo.

En terrenos cuya pendiente sea inferior al 8 por 100, la Consejería de Agricultura podrá exigir, cuando lo considere conveniente, un plan de conservación de suelos. Del mismo modo,

la autorización respectiva llevará aparejada la aprobación del plan y la obligación de su ejecución (artículo 8).

Se prohíbe la corta o arranque de especies declaradas protegidas y de aquellos ejemplares particularizados de cualquier especie autóctona que vegeten en estado silvestre, y que en atención a sus excepcionales características se declaren singulares. La poda u otras acciones requerirán autorización previa de la Consejería de Agricultura que podrá otorgarla cuando no pongan en peligro su supervivencia.

Podrán exceptuarse de las limitaciones establecidas en el punto anterior y en las condiciones que se establezcan, previa autorización de la Consejería de Agricultura, las actuaciones encaminadas a la conservación y defensa de dichas especies y ejemplares (artículo 9).

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 228 y 229 del Reglamento de desarrollo a la Ley de Montes, el arranque, corta y poda de pies de encina, alcornoque, quejigo, robles, haya y pies arbóreos y arbustivos de formaciones en galería de especies protegidas, requerirán autorización administrativa previa de la Consejería de Agricultura, con independencia de las que correspondan, en su caso, a otros órganos de la administración (artículo 10).

La roza, descuaje, quema, aprovechamiento selectivo y cualquier otra acción que incida negativamente sobre las agrupaciones de matorral con estrato principal de gran diversidad, conocidas como mancha y garriga, dada su especial significación ecológica y protectora, necesitará autorización previa de la Consejería de Agricultura.

Las especies que caracterizan dichas agrupaciones son fundamentalmente: Encina, alcornoque, quejigo, rebollo, madroño, brezos, agracejo, lentisco, cornicabra, piruetano y majuelo en el caso de mancha, y coscoja, enebros, retama, aulagas y romero en la garriga (artículo 11).

5.2.3. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural.

De acuerdo con la protección del patrimonio arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de El Casar de Escalona remitida por la Consejería de Cultura, se establecen tres áreas de protección cultural.

–Suelo rústico no urbanizable de protección en el ámbito de Protección A.

–Suelo rústico no urbanizable de protección de Prevención B.

–Suelo rústico no urbanizable de protección de las áreas de afectación yacimientos arqueológicos.

Se incluye la normativa establecida por la propia Consejería.

1. Introducción: La Ley 4 de 1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en su artículo 1.2 reconoce que: Forman parte del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha los inmuebles y objetos muebles de interés histórico, artístico, arqueológico, científico o técnico de interés para Castilla-La Mancha.

El Decreto 166 de 2003, de 22 de julio (DOCM número 107, de 24 de julio), atribuye a la Consejería de Cultura la protección y promoción del patrimonio histórico y, concretamente, a la Dirección General de Patrimonio y Museos, las funciones de «conservación, estudio, restauración, defensa del patrimonio monumental, mueble, artístico, arqueológico, etnográfico, científico y técnico de interés para Castilla-La Mancha, así como el ejercicio de las facultades para su vigilancia y tutela, incluido el régimen sancionador».

Por otra parte el artículo 4 de la Ley 4 de 1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, reconoce que los Ayuntamientos y demás corporaciones públicas territoriales e institucionales de Castilla-La Mancha cooperarán con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha comprendido en su ámbito territorial de actuación, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Vendrán obligados a notificar a la Consejería de Cultura cualquier amenaza, daño o perturbación de la función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán, asimismo, las demás funciones que tengan atribuidas en virtud de esta Ley.

Asimismo en el artículo 20 de la citada Ley 4 de 1990 se especifica que en los planes urbanísticos deberá incorporarse la documentación arqueológica necesaria para garantizar las medidas preventivas y de conservación de este patrimonio. En cada uno de los ámbitos físicos a que se refiere el planeamiento elaborado deberá incorporarse como documentación informativa la carta arqueológica que será facilitada por la Consejería de Cultura, que recoja todos los conocimientos existentes sobre dicho territorio.

2) Gestión Patrimonio Histórico: Protección y Conservación: La gestión del Patrimonio Arqueológico requiere como labor previa una específica documentación de los recursos patrimoniales. En el ámbito institucional los bienes que integran el patrimonio histórico de Castilla-La Mancha resultan organizados, a efectos de su protección específica, en Bienes de Interés Cultural (BIC), Parques Arqueológicos, Bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Provincial (IPADIHA) e Inventario de Carta Arqueológica. Este último es el instrumento que recoge toda la documentación patrimonial existente sobre bienes susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, como instrumento de gestión que no de información pública, para garantizar con ello la protección y conservación.

Pero también en la gestión resulta necesaria la planificación del uso e información que genera para ejercer un control –cuyo fin inmediato es la protección–. Por ello además de la labor de la Dirección General de Patrimonio y Museos, la planificación territorial se erige como uno de los instrumentos que mejor pueden garantizar la conservación y salvaguarda preventiva de este tipo de patrimonio en cualquier tipo de intervención sobre el territorio.

Ambas cuestiones, documentación y planificación urbanística son reconocidas por la propia Ley 4 de 1990 (documentación arqueológica, paleontológica, etnográfica e industrial en los artículos 19, 22.2 y 23.4; y planificación urbanística citada en el artículo 20).

En consecuencia, es a dicha Dirección General a la que, en el ejercicio de tales funciones, le corresponde el asesoramiento en la redacción de las normas de actuación sobre el Patrimonio Histórico para su inclusión en los instrumentos de Planificación Territorial, que materializa mediante articulación de los espacios, lugares, ámbitos, zonas o áreas que contienen o son susceptibles de contener restos de interés patrimonial y sus interacciones con el medio, así como las fórmulas de procedimiento, y los catálogos existentes (con sus limitaciones de información pública).

3) Normas municipales de protección y conservación del patrimonio arqueológico: Estas prescripciones tienen por objeto la conservación y salvaguarda del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico, Etnográfico e Industrial del municipio de El Casar, para su debida exploración, documentación y puesta en valor, como instrumento imprescindible para un mejor conocimiento histórico del municipio.

1. Objeto, definición y localización.

2. Normas de actuación

3. Normas de inspección y conservación

3.1. Objeto, definición y localización.

3.1.1. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de los yacimientos arqueológicos y los Ambitos de Protección y de Prevención Arqueológicos señalados no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando, o conociéndose los restos patrimoniales descritos.

Los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio de El Casar se regularán a través de estas Normas Urbanísticas, de la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 13 de junio; B.O.E. de 14 de septiembre) y, con carácter supletorio, de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. número 155, de 29 de enero de 1986), y del Real Decreto 111 de 1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. número 24, de 28 de enero), por la que se regulan las

prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Castilla-La Mancha, así como cuantas disposiciones adicionales resulten en vigor durante la vigencia de los Planes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16 de 1985, del Patrimonio Histórico Español y concordantes de la Ley 4 de 1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, cuando se haya procedido a la declaración de Zonas Arqueológicas como Bienes de Interés Cultural, será obligatorio que el municipio en que se encuentren redacte un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla las exigencias establecidas por la Ley. Asimismo y recogiendo lo dispuesto en el artículo 2, apartados a y b, del Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico firmado en Londres el 6 de mayo de 1969 (ratificado por España, B.O.E. de 5 de julio de 1975) se planifique «delimitar y proteger los lugares y conjuntos de interés arqueológico y constituir zonas de reserva para la conservación de testimonios materiales. Además, y recogiendo lo dispuesto en el artículo 2, apartado b, del Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico, de 1992 (firmado por España y pendiente de ratificación), recoge la constitución de reservas arqueológicas, incluso cuando aparentemente no existan vestigios en la superficie o bajo el agua, para la preservación de testimonios materiales que puedan ser estudiados por las generaciones futuras.

En este sentido el artículo 20 de la Ley 4 de 1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, expresa la necesidad de la inclusión de la información arqueológica en los instrumentos urbanísticos, de forma que recoja las normas de actuación con respecto al Patrimonio Arqueológico, y según el artículo 21.2, la Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo (informes arqueológicos), establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente.

Siendo el Plan de Ordenación Municipal una figura de planeamiento adecuada para regular, a través de su normativa, las actividades a desarrollar tanto en las Zonas arqueológicas incoadas o declaradas Bien de Interés Cultural, como sobre los Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológicos, o sobre los Inventarios de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Provincial (IPADIHA) de la Comunidad de Castilla-La Mancha, se entenderá que, a la entrada en vigor de este documento, quedan incluidas la obligatoriedad del cumplimiento de dicho capítulo, toda vez que contiene las disposiciones necesarias para asegurar la eficaz protección y tutela de los mencionados Bienes.

3.1.2. Bienes de Interés Cultural (BIC): Son la máxima figura de protección jurídica y protección singular expresada tanto en la Ley 16 de 1985, de Patrimonio Histórico Español (para inmuebles los artículos 9 a 25) como en la Ley 4 de 1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (para inmuebles los artículos 6 a 15). En el anexo 1 figuran tanto los BIC genéricos declarados o incoados por ley, como los específicos del término municipal.

3.1.3. Ámbitos de interés arqueológico: El término municipal de El Casar de Escalona, a los efectos de su protección arqueológica, y según lo definido en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, se consideran incluidos tanto las zonas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se ha presumido la existencia de restos arqueológicos, como también aquellos elementos en aplicación de la delimitación del ámbito de la arqueología industrial dispuesto en el artículo 22 de dicha Ley (anexo 2) y de patrimonio etnográfico dispuesto en el artículo 23.

3.1.4. La expresión textual de los ámbitos resulta fijada por un área poligonal donde las coordenadas UTM de los vértices fijan expresamente el área del citado ámbito. Los datos catastrales existentes son considerados válidos a la fecha de entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal. Cualquier variación catastral con respecto a la denominación, segregada o agregada, o redefinición administrativa o espacial de las parcelas, deberá ser

comunicada por el Ayuntamiento a la Dirección General de Patrimonio y Museos así como la propuesta de alteración, que será visada para considerar su aprobación por parte de esta última.

3.2. Normas de actuación.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, se desarrollan las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico en la Comunidad de Castilla-La Mancha. Dicho procedimiento técnico de actuación se adjunta como documentación anexa, para facilitar a los solicitantes.

3.2.1. Normas de Información:

a. La información patrimonial considerada pública sin otras restricciones que las legalmente expresadas es la que figura en:

1. Registro de Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Provincial (IPADIHA).

2. Inventario de Bienes Inmuebles.

b. La Carta Arqueológica es considerada como un instrumento de gestión administrativa y no de información pública. Por lo tanto en aras de una mejor protección y valoración debe ser utilizado de manera responsable por parte del Ayuntamiento únicamente para ejercer sus funciones de conservación y custodia definidas en el artículo 4 de la Ley 4 de 1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Por lo tanto únicamente podrán otorgar información pública o publicidad de los Catálogos de Ámbitos de Protección y de Prevención Arqueológicos. Para el resto de los catálogos (yacimientos arqueológicos, paleontológicos, arte rupestre, vías y caminos históricos, etnográficos, arqueología industrial, etc.) resultará necesaria solicitud justificada y autorización expresa (de responsabilidad en el uso, función e interpretación) de la información por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

3.2.2. Normas para Intervención en Ámbitos de Protección (A) y Prevención (B).

a. Ante cualquier solicitud de obra o proyecto que afecte a los elementos inmuebles, elementos, ámbitos o yacimientos identificados en los catálogos aludidos en la definición, o a su subsuelo, será necesaria la resolución previa expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura. Dicha resolución es anterior al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

b. Para la obtención de dicha resolución el propietario o promotor de las obras deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4 de 1990, de Castilla-La Mancha.

1. La intervención arqueológica será dirigida y suscrita por técnico arqueólogo competente según lo dispuesto en el artículo 16.1 y 17 de la Ley 4 de 1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, o cualquier disposición al efecto que se articule mediante orden o reglamento, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico y Museos de la Consejería de Cultura.

c. La dirección arqueológica valorará de forma no vinculante la importancia de los restos hallados y así como las medidas de conservación, corrección o compensación propuestas a la Dirección General.

d. La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica previa existente» (artículo 21.2 Ley 4 de 1990).

Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos «in situ», pueden darse los siguientes casos:

1) Para los Ámbitos de Prevención (B) en el momento que se produzcan resultados arqueológicos positivos y/o se documenten estructuras de tipo inmueble o mueble que la Dirección General de Patrimonio y Museos considere su conservación in situ pasará

a obtener automáticamente la calificación de Ambito de Protección (A), sin perjuicio de otras calificaciones o declaraciones específicas o complementarias.

2) Que los restos, no siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su tratamiento deberá modificarse el proyecto, si ello fuere necesario, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, y si éste fuera negativo, de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla-La Mancha. Si la conservación de los restos in situ supone pérdida de aprovechamiento urbanístico por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

3) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre in situ, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En estos casos, se procederá de igual manera que la descrita en el punto anterior para la compensación del aprovechamiento perdido, o se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa, valorando los terrenos con arreglo a su máximo aprovechamiento medio o tipo del sector, polígono o unidad de actuación, cuando éste estuviere fijado. Se aplicará el premio de afección cuando proceda, y si el promotor o contratista hubiesen costeado la excavación, se compensarán los gastos con terreno.

3.3. Normas de inspección y conservación.

Los procedimientos de control e inspección arqueológicos, en virtud del artículo 16 de la Ley 4 de 1990, a la Consejería de Cultura, serán realizados por los técnicos de Patrimonio Histórico y Arqueólogos pertenecientes a la Dirección General de Patrimonio y Museos, Delegaciones Provinciales correspondientes y Asistencias Técnicas Arqueológicas expresamente autorizadas por la Administración competente.

Los Cuerpos de Seguridad del Estado, en aras del desarrollo de las tareas protección y salvaguarda del Patrimonio Histórico, se encuentran habilitados para ejercer las tareas de control de expolios arqueológicos y vigilancia de obras, así como facilitar las tareas de control e inspección de los técnicos designados por la Dirección General de Patrimonio y Museos, contando con acceso a la información contenida en los catálogos de Patrimonio con los que cuente el municipio.

En el caso de que el municipio promueva la creación de un Servicio de Arqueología Municipal, con la dotación o acreditación de técnico cualificado específico (refrendado por la Dirección General de Patrimonio y Museos), dicho técnico estará habilitado para la inspección de vigilancia de cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo. Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarán las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, ésta se considerará una acción clandestina, a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de la conservación de los elementos, yacimientos incluidos en los catálogos e inventarios, así como cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico mediante estudio al efecto conforme al artículo 21 de la Ley 4 de 1990. De la misma forma resultan prohibidos los vertidos de escombros y basuras en Ambitos A y B sin la preceptiva autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

En los Ambitos en los que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

a. Sobre estos ámbitos y en función del tipo de actividad se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra

que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

b. No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 centímetros.

c. En yacimientos de especial relevancia podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

d. Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano, concentración parcelaria o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre o sitio arqueológico, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

3.4. Normas sancionadoras.

Con independencia de las atribuciones municipales en materia de régimen sancionador, el Decreto 166 de 2003, de 22 de julio (D.O.C.M. número 107, de 24 de julio), atribuye a la Dirección General de Patrimonio y Museos la competencia en el régimen sancionador en materia de Patrimonio Histórico por lo que se atenderá asimismo a lo dispuesto tanto en el capítulo 11, artículos 60, 61 y 62 de la Ley 4 de 1990, en Título 1X de la Ley 16 de 1985, en el Título V, artículos 16 al 21 de la Ley 4 de 2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha, como a cuantas disposiciones jurídicas en esta materia se establezcan por Ley, Decreto u Orden.

3.5. Hallazgos casuales.

Todas las actuaciones, intervenciones o hallazgos que se produzcan en BIC, yacimientos arqueológicos o paleontológicos, etnográficos, industriales o inmuebles, elementos o ámbitos ya incluidos en el inventario de la Dirección General de Patrimonio y Museos, resultan excluidos del régimen jurídico de hallazgo casual. Para el resto de áreas se atenderá a lo dispuesto en los artículos 40 al 45 de la Ley 16 de 1985, del Patrimonio Histórico español.

Se incluye aquí de forma sintética la relación bienes protegidos, ubicados en el eje natural fundamental del Arroyo Marigarcía y en puntos aislados del cauce del Alberche donde se producen superposiciones con las urbanizaciones allí asentadas.

Patrimonio cultural:

Bienes de interés cultural específicos de El Casar de Escalona: No existen en esta localidad bienes declarados o incoados.

Inventario de patrimonio arquitectónico de interés histórico-artístico provincial (IPADIHA) de El Casar de Escalona:

–Iglesia parroquial de san Julián y santa Basilisa (plaza de la Iglesia)

–Ermita de san Roque (junto al cementerio).

Bienes de carácter arqueológico: La topografía de El Casar de Escalona está configurada por la confluencia del arroyo Maqueda y el río Alberche, que conforman una serie de terrazas fluviales en las que se ha producido un intenso uso desde épocas prehistóricas, en las que se han identificado yacimientos arqueológicos de cronología desde la Edad del Bronce, Hierro I y II, romano, visigodo y bajomedieval/moderno, asociados a un antiguo camino, carril de Hormigos, de cronología tardorromana, pero de probable origen prehistórico.

Los ámbitos de protección y prevención arqueológica definidos en el presente Plan de Ordenación, de acuerdo con la Carta Arqueológica, son:

Ambitos de protección arqueológica de El Casar de Escalona:

–A.1. Carril de Hormigos/arroyo Maqueda.

–A.2. Arroyo Marigarcía.

–A.3. Arroyo Salmoroso.

–A.4. Arroyo de Prado Cerrado.

Ambitos de prevención arqueológica de El Casar de Escalona:

–B.1. El Bonal (yac. número 6).

–B.2. Yacimiento Camino de Amansalobos (yac. número 10).

–B.3. Los Picos.

–B.4. Iglesia Parroquial.

–B.5. Ermita de San Roque.

–B.6. El Tejar.

–B.7. Fuente Zarco.

–B.8. Venta del Bravo.

Se regulan además con todo detalle en la Carta Arqueológica que se integra en la documentación del Plan de Ordenación Municipal (como anexo a la Memoria Justificativa) con la resolución de la Consejería de Cultura. Esta Carta incluye los dos únicos bienes que se catalogan en el núcleo histórico tradicional.

5.2.4. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.

5.2.4.1. Suelo Rústico no urbanizable de protección de infraestructuras del sistema de comunicaciones de carreteras.

Se regula en el Capítulo III (apartado 3.3.1.1.). Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 7 de 2002, de 9 de mayo, de modificación de la Ley 9 de 1990, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la comunidad autónoma. Y supletoriamente la Ley 25 de 1988, de 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras de 8 de noviembre de 1977.

En concreto, para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria y su entorno, se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de dicha Ley autonómica, donde se establece el uso de los mismos como zonas de dominio público, servidumbre y de protección, con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo autopistas, autovías y vías rápidas del resto de las carreteras.

–Para las vías del primer tipo, las zonas 1, 2 y 3 tendrán respectivamente los siguientes límites: Ocho, veinticinco y cien metros respectivamente.

–Para el resto de las carreteras las zonas 1, 2 y 3 tendrán respectivamente los siguientes límites: Tres, ocho y treinta metros respectivamente.

Al margen de esta zonificación, la línea de edificación deberá situarse, en el primer tipo de vías mencionado a 50 metros desde la arista exterior de la calzada; a 25 metros en las carreteras de la red básica y a 18 metros en el resto de carreteras.

Las conexiones que se prevén sobre la carretera CM-4004 para dar acceso a los viales de distribución que accederá al núcleo urbano como a otros puntos deberán ser objeto de un estudio especial, mediante proyecto redactado por técnico competente que se encuentre visado por su correspondiente colegio profesional. Dicho proyecto deberá contar con la aprobación por parte del Servicio de Carreteras.

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS

Límite	Definición	Referencia y anchura de la zona
A 8 m	Zona de dominio público	Desde la arista exterior de la explanación
A 25 m	Zona de servidumbre	Desde la zona de dominio público (el límite exterior está a 25 m. de la arista ext. de la explanación)
A 100 m	Zona de afección	Desde la zona de servidumbre (el límite exterior está a 100 m. de la arista ext. de la explanación)
A 50 m	Línea límite de edificación	Desde la arista exterior de la calzada

ZONAS DEL SISTEMA VIARIO RESTO DE CARRETERAS

Límite	Definición	Referencia y anchura de la zona
A 3 m	Zona de dominio público	Desde la arista exterior de la explanación
A 5 m	Zona de servidumbre	Desde la zona de dominio público (el límite exterior está a 8 m. de la arista ext. de la explanación)
A 30 m	Zona de afección	Desde la zona de servidumbre (el límite exterior está a 30 m. de la arista ext. de la explanación)
A 18 m	Línea límite de edificación	Desde la arista exterior de la calzada

Toda la actividad que se pretenda realizar en la zona de afección de la carretera directamente o a través del planeamiento de desarrollo del POM, deberá tener la conformidad, mediante solicitud de informe del organismo titular de la carretera.

En general, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada, tendrá la

consideración de suelo rústico no urbanizable en los tramos no contiguos a los suelos clasificados como urbanos o urbanizables.

Cuando son contiguos, sólo se considerará suelo rústico no urbanizable de protección el que abarca toda la zona de dominio público de las carreteras tal como se ha expuesto más arriba y el de la zona de servidumbre. El resto del suelo comprendido desde la zona de servidumbre hasta la línea límite de edificación podrá ser clasificado como urbano o urbanizable si bien tiene el condicionante y afección de ser inedificable.

Es decir, desde el límite de la zona de servidumbre hasta la línea límite de edificación puede existir suelo urbano o urbanizable pero el uso será compatible con la preservación de la carretera: vías de servicio, aparcamientos o zonas verdes.

Además en la zona de servidumbre tampoco podrán ubicarse conducciones para los distintos servicios, así como los cerramientos de tipo diáfano. Tampoco se crearán nuevos accesos y los necesarios serán objeto de expediente aparte.

Será responsabilidad del promotor de los PAU, o del Ayuntamiento, la instalación de barreras de protección acústica que se pretendan instalar para reducir el nivel sonoro en las nuevas zonas urbanas colindantes con vías de la Red de Carreteras del Estado.

Para las travesías, la línea límite de edificación se podrá situar a una distancia inferior de acuerdo con el artículo 27, al que se acoge el presente POM, justificado por el dimensionamiento racional y aprovechable de las manzanas que bordean la travesía, conformadas así a su vez por la estructura general del pueblo.

En estas áreas del suelo urbano se tendrá muy presente lo dispuesto en el artículo. 44 en cuanto a la autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público o de servidumbre de las travesías, cuya competencia recaerá en el Ayuntamiento en cuanto se apruebe el presente Plan.

5.2.4.2. Suelo Rústico no Urbanizable de protección de infraestructuras de caminos vecinales.

1. Concepto: Son carreteras, caminos y pistas rurales todos aquellos de dominio público municipal y de uso público, susceptibles de tránsito rodado, que discurren por el término municipal. Cuando atraviesan terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable o por núcleos de población identificados en suelo no urbanizable, los tramos afectados tendrán consideración de calle o viario de acceso a las parcelas con el tratamiento propio de éstas.

2. De conformidad con (TRLTAU) y (RSR), se protege como suelo inedificable las áreas comprendidas entre el eje y una equidistancia de 15 metros a cada lado del mismo a lo largo de cualquier camino existente.

3. Sin embargo se establecen las diferenciaciones siguientes o clasificación de los caminos municipales según anchuras o distancia de separación de los cerramientos.

Los caminos existentes en el término municipal se clasifican en las siguientes categorías, sin perjuicio de las determinaciones que a estos efectos puedan establecerse en los planos de ordenación urbana:

De primera categoría:

–Son todos los radiales que parten del municipio, los que cruzan transversalmente el término municipal, los que separan los polígonos catastrales y los que así resulten catalogados de manera expresa.

–En toda su longitud, su anchura mínima será de seis metros debiendo tener una cuneta mínima de dos metros, un metro a cada lado del camino.

–Los cerramientos de fincas particulares que recaigan a estos caminos deberán retirarse tres metros y de la orilla de la calzada o seis metros de eje de la misma sin menoscabo del retranqueo de la edificación a quince metros.

De segunda categoría:

–Son todos los que sirven de enlace o travesía entre los caminos de primera categoría y los que así resulten catalogados de manera expresa.

–En toda su longitud, su anchura mínima será de cinco metros debiendo tener una cuneta mínima de un metro y medio; 0,75 centímetros a cada lado del camino.

–Los cerramientos de fincas particulares que recaigan a estos caminos deberán retirarse dos metros y medio de la orilla de la

calzada o cinco metros del eje de la misma sin menoscabo de lo expresado en el p.2 anterior.

De tercera categoría:

–Son todos los que no quedan incluidos en alguna de las categorías anteriores y los que así resulten catalogados de manera expresa.

–En toda su longitud, su anchura mínima será de cuatro metros, debiendo tener una cuneta de un metro; 0,50 centímetros a cada lado del camino.

–Los cerramientos de las fincas particulares que recaigan a estos caminos deberán retirarse dos metros de la orilla de la calzada o cuatro metros del eje de la misma sin menoscabo de lo expresado en el p.2. anterior.

Caminos sin salida.

–Los caminos que den entrada a parcelas y que no tengan salida deberán tener como regla general, y mientras el planeamiento urbanístico no disponga otra cosa, una anchura mínima de cuatro metros, y si ésta no fuese suficiente, se retranquearán los cerramientos de las parcelas para darle mayor anchura.

–Los cerramientos de fincas particulares que recaigan a estos caminos o viales de acceso o parcelas deberán retirarse dos metros de la orilla de la calzada o cuatro metros del eje de la misma sin menoscabo de lo expresado en el p.2 anterior. El incumplimiento de lo establecido en el apartado anterior será infracción administrativa, sancionable en la forma que determine la legislación urbanística y la de régimen local.

4. Prohibición de vertido de aguas a caminos: Quedan prohibidos los desagües aliviaderos, canalizaciones u otras construcciones por las que el agua de riego o las aguas pluviales viertan sobre caminos, pistas o carreteras, así como cualquier actuación, incluso por mera negligencia que cause estos mismos efectos.

Se considera infracción administrativa el vertido de aguas a los camino o pistas de titularidad pública, así como a fincas de otros propietarios, lo que llevará aparejada la correspondiente sanción además del deber de reparar el daño causado.

Cualquier canalización que ocupe un camino municipal deberá contar con el permiso, siendo responsable el solicitante y debiendo dejar el camino en buenas condiciones.

5. Depósito de materiales en caminos municipales: Se podrán depositar en las pistas y caminos rurales para su entrada a las fincas particulares, con carácter excepcional y siempre que no pueda hacerse en el interior de la propia finca, estiércol, materiales y enseres de uso agrícola, durante un plazo máximo de cuarenta y ocho horas, debiendo el interesado dejar paso suficiente para el tránsito de personas y vehículos.

Los materiales de obras menores también podrán depositarse temporalmente en los caminos mientras duren esas obras y con las mismas condiciones y requisitos que en el apartado anterior. Cuando se trate de obras mayores no podrán ocuparse caminos o pistas municipales rurales.

Transcurrido el plazo señalado en los dos apartados anteriores sin que se hayan trasladado los enseres y materiales a una finca particular podrá el Ayuntamiento retirarlos directamente y dejarlos dentro de la que sea propiedad del interesado, repercutiendo en éste los gastos ocasionados por la retirada de los mismos.

6. Estacionamiento de vehículos para carga en caminos municipales: Los vehículos estacionados en pistas o caminos rurales del término municipal para la carga y descarga de mercancías no entorpecerán el tránsito rodado y dejarán espacio suficiente para el paso de vehículos y personas, debiendo observar al efecto las normas del Código de Circulación especialmente en lo que respecta a la señalización.

7. Chaflanes: En las fincas que hagan esquina a dos caminos rurales o que lindan con caminos que tengan giros pronunciados o bruscos, será obligatorio, para permitir la visibilidad o la seguridad del tráfico, que los cerramientos formen chaflán.

En todo cerramiento existente que no se ajuste a este precepto el propietario dispondrá de un plazo de un año para adecuarlo.

Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, de las previstas en los apartados anteriores, o de muretes para canalizaciones, o de hijuelas o canales de desagüe lindante con carreteras o caminos rurales, se exigirá la previa licencia municipal, para cuya resolución será preciso informe del Técnico Municipal.

7. Se protege como suelo inedificable las áreas comprendidas entre el eje y una equidistancia de 15 metros a cada lado a lo largo de cualquier camino existente.

Los caminos más importantes son:

Camino de las Carretas: Cuyo trazado, en su tramo paralelo al Alberche, coincide con la vía pecuaria Cañada del Salmoroso.

Camino de Bruguel, al oeste del término, también coincide en algunos tramos con la misma vía pecuaria.

Carril del Mogollón: Que atraviesa la urbanización Cerro Alberche de norte a sur.

Camino o senda de Campanillas, en la misma urbanización.

Camino (senda) del Molinillo, hacia el este del término.

Camino (senda) de Alanchete, que parte del anterior, hacia el término de Otero.

Camino (senda) del Casar; que penetra en sentido este-oeste hacia el término de Otero.

Camino (senda) de Carriches, similar al anterior, en sentido norte-sur, hacia el término de Otero.

Otros caminos radiales con centro en el núcleo no poseen denominación conocida en el plano 1:25.000.

5.2.4.3. Suelo Rústico no Urbanizable de protección de infraestructuras eléctricas.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1955 de 2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

(U = Tensión compuesta en KV).

–Edificios y construcciones a 3,3 + U/100 m. con un mínimo de 5 m.

–Bosques, arbolado y masas de arbolado: 1,5 + U/100 m. con un mínimo de 2 m.

–En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de industria del 20 de noviembre de 1966).

5.3. Fichas urbanísticas en suelo rústico.

A continuación se presentan las fichas urbanísticas correspondientes a las distintas clases de suelo rústico existentes en el municipio de El Casar de Escalona, según las determinaciones del POM que se han descrito en los apartados anteriores. Estas son:

Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección:

–De Protección Ambiental de Cauces y Barrancos.

–De Protección Ambiental de Vías Pecuarias.

–De Protección Natural de «Habitats Escasos, Limitados, Vulnerable o de Importancia para la Diversidad».

–De Protección Natural de «Habitats seminaturales de interés especial» incluidos en el Catálogo Regional de Protección Especial: Dehesas.

–De Protección Natural del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) denominado «Sotos del río Alberche» (Código ES4250014).

–De Protección Cultural de Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica.

–De Protección de Infraestructuras del Sistema de Comunicaciones de Carreteras.

–De Protección de Infraestructuras de Caminos Vecinales.

–De Protección de Infraestructuras Eléctricas.

Suelo Rústico de Reserva.

En cada ficha se han señalado los usos permitidos, de modo ordinario o excepcionalmente, y los usos prohibidos. Se especifican además distintos parámetros referentes a dichos usos.

Para la comprensión de los distintos códigos que aparecen con un número en la ficha (p.e. (* 1)), y que se refieren a distintos

puntos normativos, se presenta a continuación el índice de dichos códigos.

Códigos de interpretación de las fichas urbanísticas del suelo rústico.

(*)1) De acuerdo con el p.4 del artículo 54 de la TRLOTAU, y en el RSR, en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse excepcionalmente los usos actividades y actos enumerados tanto en el número 1 del artículo 55 (TRLOTAU), como en el artículo 11 (RSR) que se recogen en el p.5.1.6. de este documento de Normas Urbanísticas, siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable: Posibles planes supramunicipales, por este POM, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

(*)2) De acuerdo con el artículo 19 (RSR) podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación que los fijados más arriba, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a. Que exista informe previo de la Consejería competente en materia de agricultura que de manera expresa y justificada para cada caso particular indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a las exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que estimen necesarios.

b. Que el órgano competente para emitir la calificación, en caso de ser preceptiva, o la licencia urbanísticas a pruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico

(*)3) De acuerdo con el artículo 6 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) se establece por este POM:

—La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado en su legislación específica tanto en suelo rústico de reserva como no urbanizable de especial protección.

Los requisitos exigibles serán determinados previo informe del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos se someterá a las condiciones establecidas en los párrafos segundo y tercero del p.5 del apartado B) del p.5.1.6.2. de estas Normas

(*)4) De acuerdo con el artículo 7.1. de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (ITP) la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y en defecto de previsión expresa de ésta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

(*)5) El POM permite la construcción de viviendas familiares aisladas en suelo rústico no urbanizable de especial protección bajo ciertas condiciones, expresadas en las fichas correspondientes, y siempre que 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.

(*)6) Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo en las siguientes razones concurrentes:

a. Que su normativa reguladora exige su alejamiento del suelo rústico.

b. Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

(*)7) En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando estén

expresamente permitidos por la legislación sectorial y el posible futuro planeamiento territorial supramunicipal, y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial o, existiendo éste, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar

(*)8) Estas actividades sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

(*)9) Debe acreditarse su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

(*)10) Sólo podrán implantarse siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el posible futuro planeamiento territorial supramunicipal, y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

(*)11) Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño —los que no superan los 750 metros cuadrados de superficie construida— cuyos acabados finales sean propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de 5 kilómetros, de otros establecimientos de su misma clase.

(*)12) Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el número anterior, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a. Que se de la acreditación de la inexistencia, en un radio de 5 kilómetros, de otros establecimientos de su misma clase que los definidos en este número.

b. Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de 3 kilómetros, a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

(*)13) 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 la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación fijadas más arriba de acuerdo con las ITP, así como una variación de los radios y distancias previstas en los números 3 y 4 anteriores.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuesto, así como una variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

(*)14) Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y siendo instalaciones destinadas a usos recreativos que requieran la ocupación de 2 o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

a. Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

b. Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

(*)15) En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de 12 metros respecto de todos los linderos de la finca de acuerdo con el p.2 del artículo 11 (ITP).

En el caso de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de 1,5 hectáreas de acuerdo con el p.2 del art. 11 (ITP).

(*)16) La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requisitos funcionales del uso concreto que se

pretenda implantar en los casos que se contemplan en el p.1 del artículo 11 (ITP).

(* 17) Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8 de 2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones establecidos en dicha Ley.

(* 18) Se cumplirá lo establecido en el apartado 5.1.6.9.C de las Normas.

(* 19) De acuerdo con los artículos 22 y 24 de la Ley 9 de 2003, de Vías Pecuarias, se permiten ocupaciones por razones de interés particular, siempre y cuando no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

1. Las ocupaciones en vías pecuarias por razones de interés particular sólo se podrán autorizar con carácter excepcional, de forma motivada, por causas debidamente acreditadas que lo justifiquen siempre que no causen perjuicios o dificulten manifiestamente el tránsito ganadero y los demás usos y servicios compatibles o complementarios con él.

Estas ocupaciones deben repercutir en beneficio del desarrollo agrario y del medio rural y no comportarán instalaciones de carácter fijo cuya eliminación requiera realizar demoliciones.

2. Las instalaciones de vallas, cercados, cobertizos, etc., sólo podrán ser autorizadas cuando se realicen con materiales prefabricados que permitan su fácil desmonte y la restitución de la vía pecuaria a su estado primitivo.

Estas ocupaciones se autorizarán por un plazo máximo de diez años, pudiendo ser renovadas, pero no prorrogadas.

3. Los beneficiarios deberán realizar la señalización que se establezca y restituir la vía pecuaria a su estado primitivo una vez finalizada, bien sea por caducidad, revocación o renuncia del interesado, a cuyo efecto se exigirá constituir la correspondiente fianza.

(* 20) De acuerdo con los artículos 22, 23 y 28 de la Ley 9 de 2003, de vías pecuarias.

Artículo 22.–Disposiciones generales:

1. Por razones de interés público y excepcionalmente por razones de interés particular, debidamente acreditadas, la Consejería competente en la materia podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre y cuando no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

a) Cuando afectan a vías pecuarias declaradas de especial interés estas ocupaciones deberán ser informadas favorablemente por los órganos competentes de la Consejería que tenga atribuidas competencias en Espacios Naturales Protegidos y Montes declarados de utilidad pública.

b) Cuando afecten a vías pecuarias declaradas de interés cultural y socio-recreativo, en ningún caso podrán lesionar estos intereses.

2. Las ocupaciones no podrán ser otorgadas por plazos superiores a diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación.

3. Los expedientes de ocupación serán sometidos a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con los informes de los Ayuntamientos en cuyos términos municipales radique el tramo afectado, y se otorgarán sin perjuicio de las licencias, permisos y autorizaciones que puedan ser exigidas por otros Organismos.

Artículo 23.–Ocupaciones por razones de interés público: Se considerarán ocupaciones por razones de interés público aquellas que se deriven de obras y servicios declarados de utilidad pública o interés social.

1. Son ocupaciones transitorias aquéllas que se deriven de obras y servicios que afecten directamente a terrenos contiguos o adyacentes con las vías pecuarias e incidan en estas de forma transitoria durante la ejecución de las mismas.

Se concederán con carácter temporal por el plazo de duración de las obras por un máximo de un año, sin perjuicio de su renovación y con la obligación de restituir la vía pecuaria a su estado primitivo si resultase afectada por los trabajos.

2. Son ocupaciones singulares en las vías pecuarias las que no impidan su uso común, prioritario y específico, por no afectar directamente a su superficie.

Se consideran como tales las ocupaciones para servicios de aguas, conducciones de productos petrolíferos, gas, líneas eléctricas y telefónicas, etc., que afecten transversalmente al suelo o al vuelo de las vías pecuarias.

3. En las conducciones de agua subterráneas podrá imponerse la obligación de colocar hidrantes o dispositivos adecuados para la toma de agua, cuando crucen espacios protegidos o masas forestales con riesgo de incendios, al único destino de lucha contra ellos. También podrá imponerse la obligación de suministrar agua para los abrevaderos del ganado trashumante en sus desplazamientos.

4. Sólo excepcionalmente, cuando técnicamente lo justifique la inexistencia de alternativa se autorizarán ocupaciones de carácter transversal, de báculos o postes para el soporte de líneas aéreas eléctricas o telefónicas, y registros de control en las instalaciones de gas, productos petrolíferos, etc.

5. Las instalaciones de carácter longitudinal solo podrán ser autorizadas cuando se acredite técnicamente que no son viables trazados alternativos fuera de las propias vías pecuarias, en cuyas circunstancias los itinerarios de las instalaciones deberán establecerse por las bandas laterales, con las señalizaciones adecuadas para su identificación.

Los aprovechamientos se regulan en el artículo 28 de la Ley 9 de 2003, de Vías Pecuarias. De sus especificaciones se desprende que al no tratarse en el presente caso de vía pecuaria que atraviese tramos en espacios naturales o montes públicos, todos los frutos y productos no utilizados por las cabezas de ganado en su normal tránsito por las vías pecuarias, excepto los herbáceos, podrán ser objeto de aprovechamiento, previa autorización de la Consejería competente y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

En el caso de cultivos agrícolas de carácter no excedentario, deberá solicitarse una autorización de carácter temporal que se concederá en los términos que reglamentariamente se establezcan, por un periodo que nunca podrá superar el de rotación habitual del cultivo en el término municipal.

El importe que se perciba por los frutos y aprovechamientos de las vías pecuarias se destinará a la conservación, vigilancia y mejora de las mismas.

(*21) De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 9 de 2003, de Vías Pecuarias, se autorizan las obras para el acondicionamiento, mantenimiento y mejora.

1. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para el mantenimiento, acondicionamiento y mejora de las vías pecuarias, para facilitar por ellas el tránsito agrario y las actividades, usos y servicios compatibles y complementarios, se podrá autorizar a entidades, organismos, asociaciones, así como a personas físicas y jurídicas, la ejecución de obras y trabajos de acondicionamiento, mantenimiento y mejora sobre tramos o franjas de terreno de las vías pecuarias siempre y cuando no perjudiquen o dificulten el tránsito ganadero.

No obstante, queda prohibido en cualquier circunstancia, el asfaltado u hormigonado de las vías pecuarias para acondicionamiento al tráfico vial ordinario que desvirtúe su propia naturaleza.

(*22) De acuerdo con el artículo 29 de la Ley 9 de 2003, de Vías Pecuarias. Pueden realizarse en ellas, previa autorización, con carácter concreto y temporal, actividades culturales, recreativas y deportivas, así como concederse autorizaciones, también temporales, por razones ecológicas, de interés público o interés social, conforme se dispone en el artículo 22 y siguientes de esta Ley.

Estas actividades serán objeto de especial consideración cuando afecten a vías pecuarias clasificadas de especial interés natural, cultural y socio-recreativo.

4. No podrán instalarse en terrenos de vías pecuarias carteles publicitarios, excepto aquellos que sean propios de la gestión de estos bienes.

Según establece el artículo 32, son usos comunes complementarios de las vías pecuarias, las siguientes actividades:

- a) Recreativas y de esparcimiento.
- b) Desplazamientos actividades deportivas sobre vehículos no motorizados no competitivas.
- c) Senderismo y cabalgada.
- d) Educativas y formativas en materia de medio ambiente y del acervo cultural.

Requerirán previa autorización, con las limitaciones que puedan imponerse reglamentariamente por su incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendios y especies de flora y fauna protegidas las actividades de carácter asociativo.

(*23) De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 9 de 2003, con respecto a las vías de servicio sobre vías pecuarias en las zonas afectadas por planes o proyectos de reorganización de la propiedad rústica.

1. Las vías de servicio que, como consecuencia de Planes o Proyectos de Reorganización de la Propiedad Rústica, se acondicionen sobre franjas de vías pecuarias deberán destinarse exclusivamente a facilitar el acceso a las fincas colindantes de carácter agrario cuando pueda realizarse en armonía con el tránsito ganadero.

2. En estas vías de servicio no podrán acondicionarse viales para el tráfico ordinario de vehículos motorizados ni dar acceso directo a parcelas de suelo urbano, sin perjuicio de que puedan autorizarse actividades concretas que se consideren complementarias con su uso específico.

(*24) De acuerdo con el PCMN de Castilla-La Mancha, capítulo 4.1. Las actuaciones en las masas forestales no podrán suponer, a medio o largo plazo, una disminución del nivel de madurez de los ecosistemas. Cuando se trate de hábitats o asociaciones vegetales calificados como de conservación prioritaria por los Planes del ordenación de los Recursos Naturales y los Proyectos de Ordenación Forestal, toda actuación estará condicionada a la conservación de la vegetación con al menos su nivel de madurez, identidad y funcionalidad actual.

Sobre la reforestación y tratamientos selvícolas: Sólo se autorizarán y realizarán reforestaciones en estas áreas con especies propias de la correspondiente serie de vegetación, siempre que su objeto sean aumentar el grado de madurez o diversidad actual y que se mantengan sus características ecológicas básicas. El cumplimiento de este requisito se justificará en todos los proyectos de reforestación.

Los tratamientos selvícolas que se realicen en estas áreas deberán mantener la identidad del hábitat, no podrán disminuir la biodiversidad y repercutirán en una mejora de su estado de conservación. Los proyectos que incluyan tratamientos selvícolas justificarán las medidas adoptadas al respecto para evitar o minimizar un posible impacto negativo.

Sobre el aprovechamiento de los recursos forestales se deberán seguir los mismos principios establecidos en los párrafos anteriores, debiendo realizarse siempre de forma sostenible y compatible con la conservación de los recursos naturales de conservación prioritaria existentes en la masa forestal.

(*25) 1. Las vías de servicio que, como consecuencia de Planes o Proyectos de Reorganización de la Propiedad Rústica, se acondicionen sobre franjas de espacios protegidos deberán destinarse exclusivamente a facilitar el acceso a las fincas colindantes de carácter agrario o natural, y a facilitar el acceso a las actividades de conservación del medio natural.

2. En estas vías de servicio no podrán acondicionarse viales para el tráfico ordinario de vehículos motorizados ni dar acceso directo a parcelas de suelo urbano, sin perjuicio de que puedan autorizarse actividades concretas que se consideren complementarias con su uso específico.

(*26) Ante cualquier solicitud de obra o proyecto que afecte a los elementos inmuebles, elementos, ámbitos o yacimientos identificados en los catálogos aludidos en la definición, o a su subsuelo, será necesaria la resolución previa expresa de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura. Para la obtención de dicha resolución «el propietario o promotor de las obras deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras», según lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 4 de 1990, de Castilla-La Mancha. La intervención arqueológica será dirigida y suscrita por técnico arqueólogo competente según lo dispuesto en los artículos 16.1 y 17 de la Ley 4 de 1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, o cualquier disposición al efecto que se articule mediante orden o reglamento, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico y Museos de la Consejería de Cultura.

La dirección arqueológica valorará de forma no vinculante la importancia de los restos hallados y así como las medidas de conservación, corrección o compensación propuestas a la Dirección General.

La Consejería de (Educación y) Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras.

En los ámbitos en los que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

a) Sobre estos ámbitos y en función del tipo de actividad se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 centímetros.

c) En yacimientos de especial relevancia podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano, concentración parcelaria o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre o sitio arqueológico, con rango de Sistema General de Equipamientos para el municipio.

(* 27) Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de la conservación de los elementos, yacimientos incluidos en los catálogos e inventarios, así como cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico mediante estudio al efecto conforme al artículo 21 de la Ley 4 de 1990. De la misma forma resultan prohibidos los vertidos de escombros y basuras en Ámbitos A y B sin la preceptiva autorización de la Dirección General de Patrimonio y Museos.

(* 28) Se aplica a la franja comprendida entre el límite de calzada y la línea límite de edificación. La delimitación de zonas de dominio público, servidumbre y protección quedan explicadas en el apartado 5.2.4.1 de las Normas.

(* 29) De conformidad con (TRLOTAU) y (RSR), se protege como suelo inedificable las áreas comprendidas entre el eje y una equidistancia de 15 metros a cada lado del mismo a lo largo de cualquier camino existente.

(*30) Los cerramientos de fincas particulares que recaigan a estos caminos deberán retirarse:

–Tres metros y de la orilla de la calzada o 6 metros de eje de la misma sin menoscabo del retranqueo de la edificación a 15 metros, si se trata de caminos de primera categoría.

–Dos metros y medio de la orilla de la calzada o cinco metros del eje de la misma sin menoscabo del retranqueo de la edificación a 15 metros, si se trata de caminos de segunda categoría.

–Dos metros de la orilla de la calzada o cuatro metros del eje de la misma sin menoscabo del retranqueo de la edificación a 15 metros, si se trata de caminos de tercera categoría o caminos sin salida.

(*31) En las fincas que hagan esquina a dos caminos rurales o que lindan con caminos que tengan giros pronunciados o bruscos, será obligatorio, para permitir la visibilidad o la seguridad del tráfico, que los cerramientos formen chaflán.

(*32) Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, de las previstas en los apartados anteriores, o de muretes para canalizaciones, o de hijuelas o canales de desagüe lindante con carreteras o caminos rurales, se exigirá la previa licencia municipal, para cuya resolución será preciso informe del Técnico Municipal.

(*33) La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

(U = Tensión compuesta en KV).

—Edificios y construcciones a $3,3 + U/100$ m. con un mínimo de 5 m.

—Bosques, arbolado y masas de arbolado: $1,5 + U/100$ m., con un mínimo de 2 m.

—En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de noviembre de 1966).

(*34) Incluye además, para el río Alberche y para el arroyo Marigarcía, la protección de los ejemplares existentes representativos de las Galerías Fluviales, clasificadas como hábitats «escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la diversidad según el artículo 91 de la Ley de Castilla-La Mancha de Conservación de la Naturaleza. Se aplicarán las prescripciones expresadas en el apartado 5.2.1.1 de las presentes Normas.

(*35) Incluye, para el río Alberche, la protección de la especie del barbo comizo (Barbus Comiza), catalogado como «especie de distribución restringida» según el artículo 91 de la Ley 9 de 1999, de Castilla-La Mancha, de Conservación de la Naturaleza.

(*36) Para los cauces que atraviesan suelo urbano o Urbanizable se estará a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico.

En el caso de otros muchos arroyos de escasísima entidad, se protege la zona de dominio público pero no se obstaculiza en las áreas envolventes del núcleo y en la zona de policía, su posible urbanización con la condición de que dichas actuaciones en esta segunda zona estarán sometidas a autorización previa de la Confederación y a lo que ella establece y ajustarse igualmente a la legislación de Aguas.

CLASE DE SUELO PROTECCIÓN		SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (*1) (SRNUEP) AMBIENTAL DE CAUCES Y BARRANCOS (excepto en la zona de 5 metros de servidumbre)						SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (*1) (SRNUEP) AMBIENTAL DE CAUCES Y BARRANCOS (en la zona de 5 metros de servidumbre)										
		USOS																
1	Usos adscritos al sector primario	PERMITIDO		PROHIBIDO		Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima	Restricciones	nº plantas	Alt. máxima	PERMITIDO	PROHIBIDO	Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima	Restricciones	nº plantas	Alt. máxima	
		Actos no constructivos	Para explotación agrícola, ganadera	■	■						■	■						
			Para explotación forestal o cinegética	■							■	■						
			Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o la producción	■							■	■						
			Almacenes	■		1,5 Ha					■	■						
			Granjas	■		(*)2					■	■						
			Almacenes de materias primas/áperos	■							■	■						
			Otras: balsas de riego, viveros, etc	■							■	■						
			Instalaciones para la explotación forestal y silícola	■		2 Ha					■	■						
			Instalaciones relacionadas con la caza	■		(*)2					■	■						
			Vivienda familiar aislada en parcela única	■		3 Ha					■	■						
			Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales	■							■	■						
			Elementos fijos pertenecientes al sistema viario y de transportes	■							■	■						
			Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales...	■							■	■						
			Elementos pertenecientes al sistema energético.	■							■	■						
			Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	■							■	■						
			Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos	■							■	■						
			Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ...	■							■	■						
			Actividades extractivas y mineras.	■							■	■						
			Actividades industriales y productivas en municipios < 5.000 habitantes	■							■	■						
			Depósitos de materiales o residuos, almacenes de maquinaria, etc, al aire libre	■							■	■						
			Comerciales: establecimientos	■		2 Ha	2 %				■	■						
			Tiendas de artesanía y productos de la comarca	■		1 Ha	5 %				■	■						
			Grandes superficies	■							■	■						
			Menores de 750 m ² construidos	■		(*)10	(*)11				■	■						
			Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de más de 5.000 habit.	■		(*)10	(*)12				■	■						
			Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de menos de 5.000 habit.	■		(*)10	(*)12				■	■						
			Proyectos turísticos singulares	■		(*)13					■	■						
			Turismo rural: casas rurales	■		(*)10	(*)13				■	■						
			Centros deportivos	■							■	■						
			Centros recreativos	■							■	■						
			Centros de ocio/espacio público	■							■	■						
			Usos recreativos en superficies mayores de 2 Ha o 2 KM	■							■	■						
			Activos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales...	■							■	■						
			Elementos pertenecientes al sistema energético o de telecomunicaciones.	■		(*)10	(*)15	(*)17			■	■						
			Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos	■		(*)10					■	■						
			Elementos fijos pertenecientes al sistema viario y de transportes	■							■	■						
			Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	■							■	■						
			Estaciones de servicio de carburantes	■							■	■						
			Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios,	■							■	■						
			Centros de acondicionamiento, mantenimiento y mejora.	■							■	■						
			Actividades asociadas a los anteriores usos	■							■	■						
			Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de protección	■							■	■						

CLASE DE SUELO PROTECCIÓN		SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (*1) (SRNUEP) AMBIENTAL DE VIAS PECUARIAS															
		USOS															
1	Usos adscritos al sector primario	PERMITIDO		PROHIBIDO		Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima	Restricciones	nº plantas	Alt. máxima	PERMITIDO	PROHIBIDO	Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima	Restricciones	nº plantas	Alt. máxima
		Actos no constructivos	Para explotación agrícola, ganadera	■	■						■	■					
			Para explotación forestal o cinegética	■							■	■					
			Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o la producción	■							■	■					
			Almacenes	■		1,5 Ha					■	■					
			Granjas	■		(*)2					■	■					
			Almacenes de materias primas/áperos	■		(*)19					■	■	1,5 Ha				
			Otras: balsas de riego, viveros, etc	■							■	■	2 Ha				
			Instalaciones para la explotación forestal y silícola	■		2 Ha					■	■					
			Instalaciones relacionadas con la caza	■		(*)2					■	■					
			Vivienda familiar aislada en parcela única	■		3 Ha					■	■					
			Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales	■							■	■					
			Elementos fijos pertenecientes al sistema viario y de transportes	■							■	■					
			Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales...	■							■	■					
			Elementos pertenecientes al sistema energético.	■							■	■					
			Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	■							■	■					
			Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos	■							■	■					
			Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios,	■							■	■					
			Centros de acondicionamiento, mantenimiento y mejora.	■							■	■					
			Actividades asociadas a los anteriores usos	■							■	■					
			Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de protección	■							■	■					

Comienzo 5 metros a la izquierda y 15 metros al eje de caminos o vías de acceso.

8,5 metros, medida en cada punto del límite natural original, salvo características específicas derivadas de su uso.

CLASE DE SUELO PROTECCIÓN		SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL: ESPACIOS NATURALES Y ZONAS SENSIBLES: LIC "SOTOS DEL ALBERCHE" (*34) (*35)						(SRNUEP)							
USOS								PERMITIDO	EXCEPCIONAL	PROHIBIDO	Supervisión mínima de parcela	Ocupación máxima	Retirangos	nº plantas	Ali. comunitaria
1	Usos adscritos al sector primario	Actos no constructivos	Para explotación agrícola, ganadera (*24)	■	■	■	■								
		Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o la producción	■	■	■	■	■								
		Edificaciones adscritas	Almacenes o granjas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Almacenes de materias primas/áperos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Otras: balsas de riego, viveros, etc	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Instalaciones para la explotación forestal y silvícola (*24)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Instalaciones relacionadas con la caza	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2	Residencial familiar		Vivienda familiar aislada en parcela única	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3	Usos dotacionales de titularidad pública	Elementos fijos pertenecientes al sistema viario y de transportes (*25)	■	■	■	■	■								
		Elementos pertenecientes al ciclo hidrológico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales...	■	■	■	■	■								
		Elementos pertenecientes al sistema energético.	■	■	■	■	■								
		Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones	■	■	■	■	■								
		Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos	■	■	■	■	■								
		Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ...	■	■	■	■	■								
4	Usos industriales, comerciales y dotacionales de titularidad privada	Usos industriales	Actividades extractivas y mineras.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Actividades industriales y productivas en municipios < 5.000 habitantes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Depósitos de materiales o residuos, almacenes de maquinaria, etc., al aire libre	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		Usos terciarios comerciales	Comerciales: establecimientos (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Tiendas de artesanía y productos de la comarca (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Grandes superficies	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		Usos terciarios hoteleros y hosteleros	Menores de 750 m ² construidos (*10) (*11)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de menos de 5.000 hab. (*10) (*12)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Proyectos turísticos singulares (*13)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Turismo rural: casas rurales (*10) (*13)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		Usos terciario recreativo	Centros y Actividades deportivas (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Centros y Actividades recreativas (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Centros y Actividades de coesoperación (*10) (*14)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
		Actividades recreativas en superficies mayores de 2 Ha o 2 KM	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5	Actividades asociadas a los anteriores usos	Usos dotacionales de equipamientos	Elementos pertenecientes al ciclo hidrológico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales... (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Elementos pertenecientes al sistema energético o de telecomunicaciones. (*10) (*15) (*17)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluidos residuos inertes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Elementos fijos pertenecientes al sistema viario y de transportes (*10) (*25)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Estaciones de servicio de carburantes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios. (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Vallados y cerramientos de parcelas (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			División de fincas o segregación de terrenos (*10)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
			Autorizaciones para el acondicionamiento, mantenimiento y mejora.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
6	Activaciones urbanizadoras en suelo rústico de protección							■							

CLASE DE SUELLO PROTECCIÓN	SUELLO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (*) (SRNUEP) CULTURAL DE AMBITOS DE PROTECCIÓN Y PREVENCION ARQUEOLÓGICA				
USOS					
		PERMITIDO	PROHIBIDO	Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima
		■	■		
1 Usos adscritos al sector primario	Actos no constructivos	Para explotación agrícola, ganadera	■		
		Para explotación forestal o cinegética	■		
	Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o la producción		■		
		Almacenes	■		
		Granjas	■	1,5 Ha ("2")	
	Edificaciones asentadas	Almacenes de materias primas/aperos	■		10 % ("2")
		Otras: balsas de riego, viviendas, etc	■		
		Instalaciones para la explotación forestal y silícola	■	2 Ha ("2")	
		Instalaciones para la caza	■		
2 Residencial familiar	Vivienda familiar aislada en parcela única (*) ("2")		■	3 Ha	
	Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales ("5") ("26")		■	1,5	2 %
3 Usos dotacionales de titularidad pública	Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes		■		
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales...		■		
	Elementos pertenecientes al sistema energético		■		
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones		■		
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos ("26") ("27")		■		
	Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ... ("26")		■		
4 Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada	Usos industriales	Actividades extractivas y mineras. ("26") ("27")	■		
		Actividades industriales y productivas en municipios < 5.000 habitantes ("7") ("26")	■	2 Ha	10 %
		Depósitos de materiales o residuos, almacenes de maquinaria, etc., al aire libre ("7") ("26")	■	2 Ha ("8")	10 %
	Usos terciarios comerciales	Comerciales: establecimientos ("10") ("26")	■	2 Ha	2 %
		Tiendas de artesanía y productos de la comarca ("10") ("26")	■	1 Ha	5 %
		Oficinas superficiales	■		
	Usos terciarios hoteleros y hosteleros	Menores de 750 m ² construidos ("10") ("11")	■	1 Ha	7,5 %
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de más de 5.000 habit. ("10") ("12")	■	3 Ha	
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de menos de 5.000 habit. ("10") ("12") ("26")	■	2 Ha	5 %
		Proyectos turísticos singulares ("13") ("26")	■	("13")	
		Turismo rural: casas rurales ("10") ("12") ("26")	■	1 Ha	10 %
	Uso terciario recreativo	Centros deportivos ("10") ("26")	■		
		Centros recreativos ("10") ("26")	■	1,5 Ha	5 %
		Centros de ocio/espacio público ("10") ("26")	■		
	Uso recreativo en superficies mayores de 2 Ha o 2 Km ("10") ("4") ("26")		■		
		Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales... ("10") ("26")	■		
		Elementos pertenecientes al sistema energético o de telecomunicaciones ("10") ("4") ("17") ("26")	■		
	Usos dotacionales de equipamientos	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos ("10") ("26") ("27")	■	("16")	10 %
		Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes ("10") ("26")	■		
		Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras ("10") ("26")	■		
		Estaciones de servicio de carburantes ("10") ("26")	■		
		Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ... ("10") ("26")	■	1,5 Ha	10 %
5 Actividades asociadas a los anteriores usos	División de fincas o segregación de terrenos ("10") ("26")		■		("18")
	Vallados y cerramientos de parcelas ("10") ("26")		■		
	Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes ("10") ("26")		■		
6 Acciones urbanizadoras en suelo rústico de protección			■		
				nº plantas	
					Alt. comisla

CLASE DE SUELO
PROTECCIÓN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (*1) (SRNUEP)
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CAMINOS VECINAS (*29)

		USOS					
		PERMITIDO			PROHIBIDO		
		Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima	Retranques	nº plantas	Alt. comisa	
1 Usos adscritos al sector primario	Actos no constructivos	Para explotación agrícola, ganadera		■	■		
		Para explotación forestal o cinegética		■	■		
	Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o la producción						
	Edificaciones adscritas	Almacenes		■	■		
		Granjas		■	■		
		Almacenes de materias primas/aperos		■	■		
		Otras: balsas de riego, viveros, etc		■	■		
		Instalaciones para la explotación forestal y silícola		■	■		
		Instalaciones relacionadas con la caza		■	■		
	2 Residencial familiar	Vivienda familiar aislada en parcela única		■	■		
3 Usos dotacionales de titularidad pública	Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales			■	■		
	Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes			■			
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales...			■			
		(*)10 (*)32					
	Elementos pertenecientes al sistema energético.			■			
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones			■			
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos			■			
	Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ...			■			
	Usos industriales	Actividades extractivas y mineras.		■			
		Actividades industriales y productivas en municipios < 5.000 habitantes		■			
4 Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada	Depósitos de materiales o residuos, almacenes de maquinaria, etc, al aire libre			■			
	Usos terciarios comerciales	Comerciales: establecimientos		■			
		Tiendas de artesanía y productos de la comarca		■			
		Grandes superficies		■			
	Usos terciarios hoteleros y hosteleros	Menores de 750 m ² construidos		■			
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de más de 5.000 hab.		■			
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de menos de 5.000 hab.		■			
		Proyectos turísticos singulares		■			
		Turismo rural: casas rurales		■			
	Usos terciarios recreativo	Centros deportivos		■			
5 Actividades asociadas a los anteriores usos	Centros recreativos			■			
	Centros de ocio/espacio			■			
	Usos recreativos	Usos recreativos en superficies mayores de 2 Ha o 2 KM		■			
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales... (*)10 (*)32			■			
	Elementos pertenecientes al sistema energético o de telecomunicaciones			■			
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos			■			
	Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes			■			
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras			■			
	Estaciones de servicio de carburantes			■			
	Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios			■			
6 Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de protección	División de fincas o segregación de terrenos (*)10			■			
	Vallados y cerramientos de parcelas (*)10 (*)30 (*)31			■			
	Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes			■			

CLASE DE SUELO
PROTECCIÓN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (*1) (SRNUEP)
DE INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS (*33)

		USOS					
		PERMITIDO			PROHIBIDO		
		Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima	Retranques	nº plantas	Alt. comisa	
1 Usos adscritos al sector primario	Actos no constructivos	Para explotación agrícola, ganadera (*33)		■	■		
		Para explotación forestal o cinegética (*33)		■	■		
	Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o la producción (*33)						
	Edificaciones adscritas	Almacenes		■			
		Granjas		■			
		Almacenes de materias primas/aperos		■			
		Otras: balsas de riego, viveros, etc		■			
		Instalaciones para la explotación forestal y silícola		■			
		Instalaciones relacionadas con la caza		■			
	2 Residencial familiar	Vivienda familiar aislada en parcela única		■			
3 Usos dotacionales de titularidad pública	Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales			■			
	Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales... (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al sistema energético.			■			
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones			■			
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos			■			
	Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ...			■			
	Usos industriales	Actividades extractivas y mineras. (*33)		■			
		Actividades industriales y productivas en municipios < 5.000 habitantes		■			
		Depósitos de materiales o residuos, almacenes de maquinaria, etc, al aire libre		■			
4 Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada	Usos terciarios comerciales	Comerciales: establecimientos		■			
		Tiendas de artesanía y productos de la comarca		■			
		Grandes superficies		■			
	Usos terciarios hoteleros y hosteleros	Menores de 750 m ² construidos		■			
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de más de 5.000 hab. (*10 (*12)		■			
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de menos de 5.000 hab.		■			
		Proyectos turísticos singulares		■			
		Turismo rural: casas rurales		■			
	Usos terciarios recreativo	Centros deportivos		■			
		Centros recreativos		■			
5 Actividades asociadas a los anteriores usos		Centros de ocio/espacio		■			
		Usos recreativos		■			
		Usos recreativos en superficies mayores de 2 Ha o 2 KM		■			
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales... (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al sistema energético o de telecomunicaciones. (*10 (*15 (*17 (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos			■			
	Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes (*10 (*33)			■			
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras			■			
	Estaciones de servicio de carburantes			■			
	Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ...			■			
6 Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de protección	División de fincas o segregación de terrenos (*10)			■			
	Vallados y cerramientos de parcelas (*10 (*33)			■			
	Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes			■			

		USOS					
		PERMITIDO			PROHIBIDO		
		Superficie mínima de parcela	Ocupación máxima	Retranques	nº plantas	Alt. comisa	
1 Usos adscritos al sector primario	Actos no constructivos	Para explotación agrícola, ganadera		■	■		
		Para explotación forestal o cinegética		■	■		
	Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o la producción						
	Edificaciones adscritas	Almacenes		■	■		
		Granjas		■	■		
		Almacenes de materias primas/aperos		■	■		
		Otras: balsas de riego, viveros, etc		■	■		
		Instalaciones para la explotación forestal y silícola		■	■		
		Instalaciones relacionadas con la caza		■	■		
	2 Residencial familiar	Vivienda familiar aislada en parcela única		■	■		
3 Usos dotacionales de titularidad pública	Vivienda familiar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales			■	■		
	Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales... (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al sistema energético.			■			
	Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones			■			
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos			■			
	Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ...			■			
	Usos industriales	Actividades extractivas y mineras. (*33)		■			
		Actividades industriales y productivas en municipios < 5.000 habitantes		■			
		Depósitos de materiales o residuos, almacenes de maquinaria, etc, al aire libre		■			
4 Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada	Usos terciarios comerciales	Comerciales: establecimientos		■	■		
		Tiendas de artesanía y productos de la comarca		■	■		
		Grandes superficies		■	■		
	Usos terciarios hoteleros y hosteleros	Menores de 750 m ² construidos		■			
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de más de 5.000 hab. (*10 (*12)		■			
		Mayores de 750 m ² construidos, en municipios de menos de 5.000 hab.		■			
		Proyectos turísticos singulares		■			
		Turismo rural: casas rurales		■			
	Usos terciarios recreativo	Centros deportivos		■			
		Centros recreativos		■			
5 Actividades asociadas a los anteriores usos		Centros de ocio/espacio		■			
		Usos recreativos		■			
		Usos recreativos en superficies mayores de 2 Ha o 2 KM		■			
	Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico: captaciones, redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido, reutilización de aguas residuales... (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al sistema energético o de telecomunicaciones. (*10 (*15 (*17 (*33)			■			
	Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos			■			
	Elementos fijos pertenecientes al sistema vial y de transportes (*10 (*33)			■			
	Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras			■			
	Estaciones de servicio de carburantes			■			
	Otros equipamientos: culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios, ...			■			
6 Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva	División de fincas o segregación de terrenos (*10)			■			
	Vallados y cerramientos de parcelas (*10 (*33)			■			
	Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes			■			

Con mínimo 5 metros a lados y 15 metros al eje de caminos o vías de acceso.
Máximo dos plantas
8,5 metros, medida en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hagan imprescindible superarla en alguno de sus puntos
8,5 metros, medida en cada punto

6. NORMAS PARTICULARES

PARA EL SUELO URBANIZABLE

6.1. Régimen urbanístico del suelo urbanizable (SUB).

6.1.1. La clasificación de suelo urbanizable criterios legales de clasificación y ámbito de aplicación.

De conformidad con el artículo 44 del Capítulo I referente a la clasificación del suelo, dentro del título cuarto sobre el Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo (TRLOTAU), se ha procedido a la clasificación de suelo urbanizable en este municipio, delimitando y clasificando una superficie de suelo cuyo ámbito queda definido en los planos de ordenación respectivos y con la caracterización de suelo urbanizable (SUB).

En principio, los criterios para efectuar esta clasificación y delimitar el ámbito de suelo urbanizable se adecúan al artículo 46 (TRLOTAU) y en sus número 1 y 2.

De acuerdo con el p.1 del artículo mencionado, pertenecen al suelo urbanizable los terrenos que el (POM) adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho el mismo (POM) determina más adelante, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

De acuerdo con el p.2. del mismo artículo, el Plan de Ordenación Municipal delimita de forma preliminar los sectores en que se divide esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24 y procede en algunos de ellos a la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24.

6.1.2. División del Suelo Urbanizable según el nivel de ordenación.

1. Suelo urbanizable ordenado detalladamente.
2. Suelo urbanizable sin ordenación detallada.

6.1.3. Régimen del Suelo Urbanizable en cuanto al contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable.

El artículo 49 (TRLTAU) hace depender la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo a las operaciones de clasificación y, en su caso, de calificación urbanísticas del suelo que, efectivamente, vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

1. Derechos: El artículo 50 explicita el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbanizable en cuanto a los derechos se refiere.

En este apartado referente al régimen del suelo urbanizable, el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo se rige por lo establecido en los puntos 1.1, 1.4, y 1.5 del artículo 50 (TRLTAU).

–Los derechos previstos en el apartado 1.1 del artículo 50 (TRLTAU) establecen la posibilidad del 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.

–Los derechos previstos en el apartado 1.3 del artículo 50 (TRLTAU) para suelo clasificado específicamente como urbanizable. En este caso, los derechos del apartado 1.1 comprenden los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en (TRLTAU) 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 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 (TRLTAU).

b) Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la ley (TRLTAU), 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.

Hay una última matización respecto a los derechos que se recoge en el p.2. del artículo 50 (TRLTAU): Los derechos anteriores 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.

Estas últimas prescripciones o límites quedan garantizados al haber tenido en cuenta en la delimitación del suelo urbanizable todo el conjunto de afecciones anteriores de acuerdo con las legislaciones sectoriales y urbanística y con los informes específicos emitidos por los organismos competentes.

2. Deberes: El artículo 51 explicita el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbanizable en cuanto a los deberes se refiere.

–Los deberes y limitaciones de carácter general se recogen en el p. 1.1 del artículo 51 (TRLTAU), que se detallan:

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 la responsabilidad patrimonial de la Administración.

–Los deberes y limitaciones de carácter específico en suelo urbanizable se recogen en p.1.2 del artículo 51 (TRLTAU), que se explicitan. Los terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable deberán:

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 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 obligatoriamente y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas. Todo lo referente a la reserva de estos terrenos destinados a dotaciones públicas se explicita en el p. 6.1.4 de estas Normas Urbanísticas.

e) Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración municipal 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.

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 sujeten 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

–De acuerdo con el p.2 del artículo 51 (TRLTAU), el cumplimiento de los deberes anteriores es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo 50 (TRLTAU).

–De acuerdo con el artículo 52 (TRLAUT), los deberes de la propiedad del suelo tienen carácter real, es decir, la enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes y, en su caso, compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

6.1.4. Estándares de calidad urbana y reservas mínimas de suelo dotacional público en (SUB).

Para poder dar cumplimiento al apartado d) del p.1.2 del artículo 51 (TRLAUT) en cuanto a los deberes y limitaciones de carácter específico en suelo urbanizable y referente al deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, es necesario ajustarse a los preceptos legales y reglamentarios de carácter urbanístico.

En este sentido, es de aplicación el artículo 31 (TRLAUT) y artículo 22 (RP) por referirse a los estándares dotacionales mínimos en suelo urbanizable:

1. Para sectores (S) en (SUB) de uso global residencial:

–El artículo 31, p.1 b) (TRLAUT) establece que en el suelo urbanizable, la edificabilidad y densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano. Es decir, la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea (IERB=1 metro cuadrado/metro cuadrado). Los parámetros establecidos en el (POM) ponen en evidencia que en todas las zonas se cumple la anterior prescripción.

–El artículo 22 (RP), referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbanizable y en su p.2 se preceptúa que en Sectores (S) de uso global residencial se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

a) Con destino específico a zonas verdes (DV=ZV):

–10 por 100 de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea. Es decir, donde el índice de edificabilidad lucrativa (IEB) es menor o igual a 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

–18 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación de edificabilidad lucrativa si la edificabilidad (lucrativa) es superior a la precedente. Es decir, donde IEB es mayor de 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

b) Con destino a la implantación de Otras dotaciones y equipamientos públicos: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación de edificabilidad lucrativa.

De acuerdo también con el artículo 22, p.4 (RP), con el objeto de racionalizar la dimensión de los nuevos ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, y en concreto a la de uso educativo, se procurará que los Sectores (S) no tengan una capacidad menor a las trescientas cincuenta viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación urbanizadora (UA) menores al objeto de facilitar su programación (es una recomendación que se ha tenido en cuenta sólo en algunos de los sectores).

El artículo 22 (RP), referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbanizable (SUB) establece en su p.5 la previsión de plazas de aparcamiento:

Plazas de aparcamiento con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable, en los sectores (S) de (SUB) de uso global residencial:

–Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados.

–1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable para viviendas de superficie de mayor superficie de 120 metros cuadrados.

Plazas de aparcamiento con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario: Un número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector.

2. Para sectores (S) uso global industrial, terciario o dotacional:

–El artículo 22, p.3 (RP), referente a los estándares de calidad urbana que en Sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el 15 por 100 de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes, es decir:

a) Con destino específico de zonas verdes: 10 por 100 de la superficie total ordenada.

b) Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: 5 por 100 de la superficie total ordenada.

El artículo 22 del RP, referente a los estándares de calidad urbana en el suelo urbanizable (SUB) establece una previsión de plazas de aparcamiento en su punto 5 en los sectores (S) de (SUB) de uso global industrial, terciario o dotacional:

Plazas de aparcamiento con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable:

–Las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial de carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable.

Plazas de aparcamiento con carácter público, a localizar en espacios urbanos anejos al viario: Un número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector. Es decir, un mínimo de una plaza/400 metros cuadrados.

El artículo 22, p.6 (RP) establece que en aquellos Sectores (S) –tanto residenciales como de usos industrial, terciario o dotacional– en que la ordenación detallada (OD) hubiera considerado la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a toda el Sector (S) los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiendo como tal el que tenga mayor edificabilidad.

Los estándares arriba expuestos pueden someterse a las modulaciones previstas en el artículo 31.2, (TRLAUT) o artículo 25 del RP en cuanto a las proporciones de suelo dotacional público o privado siempre que quede garantizada una suma global con los mínimos superficiales anteriores. Esta modulación es posible en actuaciones urbanizadoras de carácter residencial de baja densidad o en actuaciones industriales aisladas.

6.1.5. Régimen del Suelo Urbanizable según el estado de ordenación y programación.

El régimen del suelo urbanizable en sus distintas situaciones se establece en los artículo 67 y 68 del Decreto Legislativo 1 de 2004 (TRLAUT)

1. Régimen del suelo urbanizable sin programar: 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.

2. Régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora: La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

a) La identificación definitiva del ámbito concreto de gestión que delimita la actuación; la precisión de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación; y la vinculación legal de los terrenos

al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

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

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo comprenden:

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

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

2) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En los supuestos previstos en la Ley (TRLTAU), 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 (TRLTAU) – y en el p.4.1.5. de estas Normas Urbanísticas–, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo.

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

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 solo 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 (TRLPTAU).

Cuando el aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto, la Administración actuante podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios 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.

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 artículo 50:

–Competir, en la forma determinada en (TRLTAU) 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 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 (TRLTAU).

–Participar, en unión forzosa con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la ley (TRLTAU), en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

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

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos

edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

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

6.1.6. Criterios de delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo (AT) y la titularidad de los aprovechamientos urbanísticos en Suelo Urbanizable.

1. Conceptos jurídicos previos: Para facilitar la comprensión de estas determinaciones, se establece una base conceptual en este punto de conformidad con el número 3 y los números 4 a 6 de la disposición preliminar (TRLTAU) acerca de las clases de aprovechamiento urbanístico:

–Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): 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 Objetivo (AO) se fija al aplicar todos los estándares a las superficies de cada Sector.

–Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): 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 aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

–Aprovechamiento tipo: La edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

–Aprovechamiento preexistente: La edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

–Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

–Adquisición de un excedente de aprovechamiento: 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 esta Ley. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

–Área de reparto: 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.

2. Delimitación de Áreas de reparto en suelo urbanizable: De acuerdo con el p.1. del artículo 70 (TRLTAU), las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

a) Uno o varios sectores completos.

b) Los sistemas generales no incluidos en ningún sector.

La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente

calculada para que éstas tengan un aprovechamiento tipo similar en aquellos sectores para los que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

Según lo expuesto, y para facilitar la gestión, se ha procedido a delimitar varias áreas de reparto integradas por uno, dos o varios Sectores delimitados –que se especificarán más adelante– pertenecientes además a una sola ZOU los integrados en cada área de reparto, consiguiendo de esta manera una cierta autonomía en los desarrollos posteriores.

–Tal como se ha expresado anteriormente, en este (POM) se ha optado por la adscripción a las áreas de reparto (AR), tanto de los sistemas generales de red viaria (variante que se crea) como de los de espacios libres y zonas verdes en la proporción de 1.000 metros cuadrados/200 habitantes o, lo que es lo mismo, de 5 metros cuadrados/habitante. Como determinación de la ordenación estructural se cuantifican proporcionalmente los dos tipos de reservas para cada sector y para el conjunto de los que integran cada área de reparto. Se ha pretendido la reagrupación

de las reservas de suelo de sistemas generales correspondiente a todos ellos en las localizaciones más adecuadas para los intereses públicos. Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes de todos los sectores residenciales se han concentrado al norte y noreste del núcleo urbano junto a los márgenes del arroyo Salmoroso,

En definitiva, la delimitación de áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable contenido en Sectores (S) y ordenados detalladamente o sometidos a Planes Parciales de desarrollo, se hace coincidir con la delimitación de los propios Sectores (S) o con la agrupación de varios de ellos, pertenecientes a la misma ZOU, y en los que se incluyen los suelos reservados para los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes y sistemas generales de comunicación. En las ordenanzas de zona que contienen los Sectores (S), en las fichas urbanísticas y en el plano de ordenación P.4.1 se establecen los AT correspondientes.

Se establece el cuadro resumen de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

(art. 24, 1, d) TRLAUTU) (USO-GM, IEB, DENSIDAD, AR, AT)

USO GLOBAL MAYORITARIO, INTENSIDADES Y DENSIDADES MÁXIMAS

DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO, FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO

SUELO URBANIZABLE (SUB) SEGÚN art. 46 (TRLAUTU)

SECTORES DE USO GLOBAL MAYORITARIO RESIDENCIAL EN ÁREAS DEL ENTORNO DEL NÚCLEO										TOTAL		AT	
SECTOR	ZOU	SUPERFICIE	IEB	AO	DENSIDAD	SG-(EL-ZV)	SG-(ZV) SU-N	SG-(DC)	SG-(DEB)	m2	m2/m2		
Nº		m2	m2/m2	m2	viv./ha	m2	m2/m2	m2/m2	m2/m2				
S-1	SUB-PAR-NS-1	78.642 m2	0,3 m2/m2	23.592 m2	18 viv./ha	1.765 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-2-1	SUB-PAR-NS-1	32.729 m2	0,3 m2/m2	9.818 m2	18 viv./ha	740 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-2-2	SUB-PAR-NS-1	35.422 m2	0,3 m2/m2	10.626 m2	18 viv./ha	790 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-3-1	SUB-PAR-NS-1	60.941 m2	0,3 m2/m2	18.282 m2	18 viv./ha	1.365 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-3-2	SUB-PAR-NS-1	44.810 m2	0,3 m2/m2	13.443 m2	18 viv./ha	1.015 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-4-1	SUB-PAR-NS-1	66.160 m2	0,3 m2/m2	19.848 m2	18 viv./ha	1.490 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-	1.006.193 m2			
S-4-2	SUB-PAR-NS-1	52.656 m2	0,3 m2/m2	15.796 m2	18 viv./ha	1.175 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-5	SUB-PAR-NS-1	179.503 m2	0,3 m2/m2	53.850 m2	18 viv./ha	4.040 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-6	SUB-PAR-NS-1	172.167 m2	0,3 m2/m2	51.650 m2	18 viv./ha	3.845 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-7	SUB-PAR-NS-1	140.971 m2	0,3 m2/m2	42.291 m2	18 viv./ha	3.165 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-8-1	SUB-PAR-NS-1	89.888 m2	0,3 m2/m2	26.966 m2	18 viv./ha	2.015 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
S-8-2	SUB-PAR-NS-1	52.304 m2	0,3 m2/m2	15.691 m2	18 viv./ha	1.175 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-				
TOTALES	SUB-PAR-NS-1	1.006.193 m2	0,3 m2/m2	301.853 m2	18 viv./ha	22.600 m2	8.363 m2	12.332 m2	-	AR-(SUB-1)	AT	1.049.488 m2	0,2876 m2/m2
S-9-1	SUB-PAR-NS-2	173.847 m2	0,3 m2/m2	52.154 m2	14 viv./ha	3.040 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-	430.270 m2 (SUP. de S)	129.886 m2/444.655 m2		
S-9-2	SUB-PAR-NS-2	228.656 m2	0,3 m2/m2	68.596 m2	14 viv./ha	4.000 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-	+ 52.000 m2 (ADS-CR)			
S-9-3	SUB-PAR-NS-2	27.787 m2	0,3 m2/m2	8.336 m2	14 viv./ha	475 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-	+ 7.515 m2 (SG-ZV de S)			
TOTALES	SUB-PAR-NS-2	430.290 m2	0,3 m2/m2	129.086 m2	14 viv./ha	7.515 m2	3.576 m2	5.274 m2	-	+ 3.574 m2 (SG-ZV de N)			
S-11-1	SUB-AIS-EXT	74.224 m2	0,2 m2/m2	14.844 m2	9 viv./ha	865 m2	0,008330 m2/m2	0,012283 m2/m2	0,002223 m2/m2	+ 5.274 m2 (SG-DC)			
S-11-2	SUB-AIS-EXT	514.832 m2	0,2 m2/m2	102.966 m2	9 viv./ha	5.790 m2	0,008330 m2/m2	0,012283 m2/m2	0,002223 m2/m2	+ 7.515 m2 (SG-ZV de S)			
S-12	SUB-AIS-EXT	396.212 m2	0,2 m2/m2	79.242 m2	9 viv./ha	4.465 m2	0,008330 m2/m2	0,012283 m2/m2	0,002223 m2/m2	+ 3.574 m2 (SG-DC)			
S-13	SUB-AIS-EXT	406.044 m2	0,2 m2/m2	81.208 m2	9 viv./ha	4.565 m2	0,008330 m2/m2	0,012283 m2/m2	0,002223 m2/m2	+ 1.035 m2 (SG-DC)			
TOTALES	SUB-AIS-EXT	1.391.312 m2	0,2 m2/m2	278.260 m2	9 viv./ha	15.685 m2	11.590 m2	17.089 m2	3.093 m2	AR-(SUB-2)	AT	1.438.769 m2	0,1934 m2/m2
SECTORES DE USO GLOBAL MAYORITARIO RESIDENCIAL EN ÁREAS EXTERIORES AL NÚCLEO										43.310 m2 (SUP. S)	12.442 m2/65.327 m2		
S-16	SUB-AIS-EXT	63.310 m2	0,2 m2/m2	12.662 m2	9 viv./ha	715 m2	0,008311 m2/m2	0,012255 m2/m2	-	+ 713 m2 (SG-ZV de S)			
TOTALES	SUB-AIS-EXT	63.310 m2	0,2 m2/m2	12.662 m2	9 viv./ha	715 m2	526 m2	776 m2	-	+ 224 m2 (SG-ZV de N)			
TOTAL (SUB) RESIDENCIAL		2.894.198 m2		722.480 m2		46.515 m2	24.055 m2	35.471 m2	-	+ 776 m2 (SG-DC)			
SECTORES DE USO GLOBAL MAYORITARIO INDUSTRIAL EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO										8.714 m2 (SUP. S)	4.357 m2/8821 m2		
S-10	SUB-IND	8.714 m2	0,5 m2/m2	4.357 m2	-	-	-	-	0,012255 m2/m2	+ 5G ADSCRITOS:			
TOTALES	SUB-IND	8.714 m2	0,5 m2/m2	4.357 m2	-	-	-	-	107 m2	+ 107 m2 (SG-DC)			
SECTORES DE USO GLOBAL MAYORITARIO INDUSTRIAL EN ÁREAS EXTERIORES AL NÚCLEO										AR-(SUB-4)	AT	8.821 m2	0,4939 m2/m2
S-14	SUB-IND	198.297 m2	0,5 m2/m2	99.148 m2	-	-	-	-	0,012255 m2/m2	-	388.130 m2 (SUP. S)	194.065 m2/392.584 m2	
S-15	SUB-IND	189.833 m2	0,5 m2/m2	94.916 m2	-	-	-	-	0,012255 m2/m2	-	+ 5G ADSCRITOS:		
TOTALES	SUB-IND	388.130 m2	0,5 m2/m2	194.064 m2	-	-	-	-	4.756 m2	+ 4.756 m2 (SG-DC)			
TOTAL (SUB) INDUSTRIAL		396.844 m2		198.421 m2	-	-	-	-	4.863 m2	+ 4.863 m2 (ADS-AR-S)			
TOTAL (SUB)		3.267.949 m2		920.901 m2		46.515 m2	24.055 m2	40.334 m2	3.093 m2	392.886 m2	6 ÁREAS DE REPARTO EN SUB		

3. La determinación y el cálculo del aprovechamiento tipo (AT) en suelo urbanizable (SUB): De acuerdo con el p.1 del artículo 71 (TRLAUTU), este Plan de Ordenación Municipal fija, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente se ha delimitado en suelo urbanizable (SUB).

De acuerdo con el p.2 del artículo 71 (TRLAUTU), para calcular el aprovechamiento tipo se ha dividido el aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto (AR) entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

Como resultaba muy obstaculizante establecer en el propio (POM) y para cada (ZOU) los coeficientes unitarios de edificabilidad de los distintos usos no mayoritarios, se ha optado por asimilar toda la edificabilidad lucrativa al uso mayoritario, sin perjuicio de que la posible ordenación detallada (OD) mediante (PP), diversifique e introduzca esos coeficientes de acuerdo con las necesidades concretas que emergen en las fases de desarrollo y ejecución del Plan. Esta remisión a la (OD) viene facilitada por la posibilidad que brinda el Reglamento de Planeamiento en el p.6 del artículo 22. (RP) que permite la aplicación a toda el Sector (S) o área de reparto (AR) de los

estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto inicialmente.

Esta simplificación inicial ha permitido también facilitar el cálculo de los aprovechamientos tipo al no presentar edificabilidades de otros usos más que del uso global mayoritario y ser innecesarios los coeficientes de ponderación. Sin embargo esos otros usos vienen garantizadas por las ordenanzas de las (ZOU) al establecer usos compatibles con el mayoritario de las mismas.

Por tanto en todas las áreas de reparto coincidentes con la superficie de uno o varios de los (S), el aprovechamiento tipo (AT) se aproxima notablemente al índice de edificabilidad bruto mayoritario (el residencial en gran parte de las ordenanzas). En las ordenanzas de zona que contienen los Sectores (S), en las fichas urbanísticas y en el plano de ordenación P.4.1. se establecen los (AT) correspondientes.

Sin embargo, de conformidad con el p.3. del artículo 72 (TRLTAU) en el momento de formulación del proyecto de repartelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.

Para ello, respetándose el derecho al noventa por ciento del aprovechamiento tipo establecido por el planeamiento municipal, se aplicará a la superficie edificable total correspondiente a los diferentes usos y tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación

reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos. En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de repartelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.

Se inserta aquí un cuadro sintético con el que se han calculado los AT y que incluye todas las posibles variables para el cálculo del Aprovechamiento Tipo (AT) según las prescripciones legales y adoptando las siguientes determinaciones:

–Un coeficiente de ponderación para cada zona.

–El equiparamiento del índice de edificabilidad neta adoptado al índice de edificabilidad neta máxima resultante de aplicar todo el aprovechamiento objetivo a la superficie neta residencial. Se han considerado dos índices de edificabilidad

–IENM (índice de edificabilidad neta del uso mayoritario respecto a la superficie neta del Sector o área de reparto).

–IEBM (índice de edificabilidad bruta del uso mayoritario respecto a la superficie bruta del Sector o del área de reparto).

–IENMm (índice de edificabilidad neta máxima del uso mayoritario resultado de aplicar todo el aprovechamiento real del área a la superficie neta del Sector o área de reparto).

–Czou (coeficiente de ponderación de la zona).

Además se utilizan las siguientes siglas:

–S (ZOU): Superficie bruta de cada zona del área.

–(AR): Superficie del área de reparto o (S).

–Ar (AR): Aprovechamiento real u objetivo del área de reparto.

–Al (AR): Aprovechamiento lucrativo del área tras aplicar coeficiente de ponderación.

–Sd: Superficie de suelo de dotaciones públicas.

–Sn (AR): Superficie neta del área de reparto (Sar-Sd)

Con estos matices se puede abordar y entender la siguiente tabla:

TABLA PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO CONSTITUIDA POR LA SUPERFICIE DELIMITADA PARA CADA SECTOR (S) DELIMITADO POR EL (POM)

ÁREA S(AR)	ÁREA ZONA (ZOU) S(zou)	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL DEL ÁREA Ar S(AR) o (AO)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m ² de edificación		AT
		zona	área S(AR)			zona	sector	
		S(zou)(i)	S(AR)= +S(zou)(i)	Ar(zou) ó EM(zou): Ar(zou) = IENM(zou)x(Sar-Sd) Ar(zou)=IEBMzouxSzou	C(zou)(i)	Al(zou)(i)= Ar(zou)xCzou(i) m ² de edificación lucrativa de uso mayoritario en zona (Szou)	Al S(AR)= +Al(zou)(i) m ² de edificación lucrativa de uso mayoritario en área S(AR)	AT = AlS(AR)/S(AR)
		Datos establecidos en el POM			establecimiento justificado	Cálculo		
		m ² de suelo		m ² edificados	sin dimensiones	Al		AT
		MAYORITARIO Y COMPATIBLES S(AR)-Sd= Snetá	S aplic: Snetá- Szou-Sd	Arzou ó EMzou: EMzou=IENMzouxSnetá ó EMzou=IEBMzouxSzou	1	..... m ² de edificación uso mayoritario	..... m ²	...m ² /m ²
		<u>DOTACIONAL (DE)</u> Sd-... %	Szou					
		..... m ²		..... m ²		...m ² /m ²		

Es evidente que el cuadro se simplifica cuando en el área de reparto (AR) -coincidente con el uno o varios Sectores delimitados (S) con inclusión o adscripción de los sistemas generales-, existe

una única zona (ZOU). Se presenta el cuadro simplificado por ser el caso de todas las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable (SUB).

TABLA PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS ÁREAS DE REPARTO COINCIDENTES CON LAS SUPERFICIES DELIMITADAS PARA CADA SECTOR (S) PERTENECIENTE A UNA ÚNICA ZONA DE ORDENACIÓN (ZOU)

ÁREA DE REPARTO (AR)	ÁREA ZONA EN SECTOR S(ZOU)	SUPERFICIE S(ZOU)	APROVECHAMIENTO REAL U OBJETIVO DE LA ZONA S(ZOU) O DEL (AR) O (S) ArS(ZOU) o AOS(ZOU)	COEFICIENTE DE PONDERACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m2 de edificación Al(ZOU) - Al(AR)	AT
						AT - Al(AR)/(AR)
ó SECTOR (S)	S(ZOU)-(AR)-(S)	S(ZOU)	ArS(ZOU) ó AOS(ZOU) ó EMS(ZOU): ArS(ZOU)- IENM(ZOU) x S(ZOU)-Sd	Czou	Al(ZOU) x Czou = Al(AR) m2 de edificación lucrativa de uso mayoritario en S(ZOU) ó en área reparto (AR)	AT - Al(AR)/(AR)
			Ar(ZOU)- IEBM(ZOU) x S(ZOU)			
			Datos establecidos en el POM	establecimiento justificado	Cálculo	
		m2 d	m2 edificados	sin dimensiones	Al	AT
ÚNICA ZONA (ZOU)	MAYORITARIO Y COMPATIBLES (AR)-Sd- Snet(ZOU)	S a Snet(ZOU) S(ZOU)	ArS(ZOU) ó EM S(ZOU): EM S(ZOU)- IENM(ZOU) x Snet(ZOU) ó IEBM(ZOU) x S(ZOU)	1	..... m2 de edificación uso mayoritario	...m2/m2
	<u>DOTACIONAL (DE)</u> Sd-..... %					
		..... m2			..... m2	..... m2/m2

En la página 269 –anticipándose a este apartado– se ha establecido un cuadro resumen de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable y los aprovechamientos tipo (AT) correspondientes.

4. Las transferencias de aprovechamiento: Se hace una remisión al apartado 4 del punto 4.1.6 de estas Normas urbanísticas que se ajustan a su vez al artículo 73 (TRLTAU).

5. Las reservas de aprovechamiento: Se hace una remisión al apartado 5 del punto 4.1.6 de estas Normas urbanísticas que se ajustan a su vez al artículo 74 (TRLTAU).

6. Las compensaciones monetarias sustitutivas: Se hace una remisión al apartado 6 del punto 4.1.6 de estas Normas urbanísticas que se ajustan a su vez al artículo 75 (TRLTAU).

6.1.7. La ejecución del suelo urbanizable (SUB).

1. Las esferas de actuación pública y privada: De acuerdo con el artículo 96 y en el p.1 corresponderá a las Administraciones públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia y también en el suelo urbanizable (SUB) la actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.

Y de acuerdo con el p.2 la actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.

2. Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución: De conformidad con el artículo 109, el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a la Ley (TRLTAU) para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo urbanizable. La figura de Planeamiento que corresponde en este caso es la del Plan Parcial.

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución

de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

En definitiva los requisitos generales para la ejecución del suelo urbanizable conllevarán la redacción de Planes Parciales de Ordenación sobre cada sector que se delimita (si el POM no lo ha ordenado detalladamente), así como los PAU sobre las Unidades de Actuación que delimita el Plan Parcial, los Proyectos de Reparcelación y los Proyectos de Urbanización correspondientes, y en virtud de éste, debiendo justificar el suministro de agua ya sea propia o por concesión, las autorizaciones de acceso por carretera, el suministro de energía eléctrica, y la posibilidad de vertido y depuración.

3. Ejecución mediante actuaciones urbanizadoras en suelo (SUB): De conformidad con el p.1 del artículo 99, en el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable, la ejecución se llevará a cabo, al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

Y de acuerdo con el p.2 del mismo artículo, las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

Es decir, la actividad de ejecución en suelo urbanizable requerirá por tanto:

a) Programas de Actuación Urbanizadora en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal efecto por el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del Sector en que se encuadran.

b) Planes Parciales previo de ordenación detallada (OD) en aquellos sectores que el POM no ha ordenado detalladamente.

4. La configuración de la unidad de actuación urbanizadora:
Definición: El artículo 113 (TRLOTAU) establece las características y los requisitos de las unidades de actuación.

–Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

–En el suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

Todos los Sectores que el POM ha ordenado detalladamente delimitan una única Unidad de Actuación coincidente con una superficie coincidente con la del Sector.

Delimitación: El artículo 114 (TRLOTAU) perfila la operación de delimitación de las unidades de actuación.

En el p.1 se establece que la delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes territoriales y urbanísticos -(POM) y (PP)– y en los Programas de Actuación Urbanizadora. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies.

Lo anteriormente expresado puede conllevar una nueva delimitación del ámbito de las UA previstas en el (POM), adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación, tal como se contempla en el p.2 del artículo 114 (TRLOTAU).

5. La programación de la actuación urbanizadora en (SUB): La definición completa de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) se regula en el artículo 110 (TRLOTAU). Se explicitan los p.1 y 2 y se hace una remisión a (TRLOTAU) para los p. 3 (otras determinaciones en cuanto a obras, inicio, calendario, garantías); al p.4 (en lo que se refiere al contenido documental) y al p. 5 (en cuanto a los sujetos promotores de los programas).

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, 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 –para las unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado se contempla en todas ellas la aplicación del artículo 31 (TRLOTAU) y artículo 21 (RP)–.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que excede del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo a lo previsto en los apartados 2 y 3 del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68.

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

Lo expresado en el apartado c) se aplicara cuando, para viabilizar la actuación urbanizadora de cada Sector o Unidad de Actuación delimitada a ejes, sea necesario incluir la parte de calzada correspondiente al otro Sector o (UA) para completar el vial. El Ayuntamiento gestionará las cargas que recaerán sobre los Sectores o las Unidades que se ejecuten posteriormente. Es decir, se prescribe

la condición de urbanizar el ancho completo de la calzada de los viales compartidos con otros sectores o UA, que se realizarán completas por el primero que se desarrolle, repercutiendo el coste de forma proporcional a los sectores o UA correspondientes. Este criterio es aplicable a la obligación de urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores colindantes.

6. Los gastos de la actuación urbanizadora: Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los conceptos descritos en el p.1 del artículo 115 (TRLOTAU)

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el p.1 del artículo 115 (TRLOTAU). Para los demás aspectos se hace una remisión a los p.3 y p.4 del citado artículo.

7. Las formas de gestión de la actuación urbanizadora:

–La gestión directa de la actuación urbanizadora se regula en el artículo 116 (TRLOTAU). Por la relevancia que tiene para el Ayuntamiento, se transcribe el texto legal:

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 repartelación y la expropiación.

2. La repartelación 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 repartelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la Sección 3 del Capítulo I del Título IV (TRLOTAU), 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. En la Sección aludida –y en el artículo 105 (TRLOTAU)– se contempla la gestión directa propia y cooperativa. En el caso de la gestión directa cooperativa de la actividad de ejecución podrán las Administraciones:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

–La gestión indirecta de la actuación urbanizadora se regula en los artículo 117 a 125 de del Decreto Legislativo 1 de 2004 (TRLOTAU), al que se hace una remisión completa que vincula a estas Normas Urbanísticas:

Al artículo 117 referente al urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Al artículo 118 referente a las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Al artículo 119 referente al pago mediante cuotas de urbanización.

Al artículo 120 referente a la tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Al artículo 121 referente a la simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular.

Al artículo 122 referente a la aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Al artículo 123 referente a la adjudicación preferente.

Al artículo 124 referente al Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Al artículo 125 referente a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora.

6.1.7.1. La ejecución de los sistemas generales en suelo urbanizable (SUB).

1. Las formas de ejecución de los sistemas generales: De acuerdo con el p.1 del artículo 126 (TRLOTAU) el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá: a) Cuando estén incluidos en o adscritos a 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, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa; b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa.

De acuerdo con el p.2 del artículo 126 (TRLOTAU), las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística: a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias; b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

De conformidad con los preceptos anteriores, se prevé que los SG-ZV de todo el suelo urbanizable (SUB) se obtendrán y ejecutarán con cargo a los particulares que promuevan las actuaciones urbanizadoras de los Sectores (tal como se explicita en el p.4.1.7.3. de estas Normas, los Sectores cargan con los SG-ZV del SUC y SUNC con incremento del núcleo). La repercusión por m² de las obras de acondicionamiento de los 46.515 metros cuadrados es de 5,00 euros/metro cuadrado, lo que implica un total de 232.575 euros. Además, la repercusión por metro cuadrado de los SG-DC de 40.333 metros cuadrados es de 10,00 euros/metro cuadrado, lo que supone un coste total de 403.330,00 euros. La ejecución de los colectores generales de conexión a la EDAR definitiva con una longitud total de 6.100 m. suponen una repercusión de 50,00 euros/metro lineal, lo que implica un total de 305.000,00 euros. Aunque todos los gastos se financiarán por los promotores de las actuaciones, esto no impide que, subsidiariamente, tome el Ayuntamiento la iniciativa y repercuta los gastos en el conjunto de esos ámbitos.

2. La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales: De acuerdo con el artículo 127 p.1. (TRLOTAU), la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos en o adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución (POM) o Plan Parcial (PP). Según el p.2, transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Regional de Valoración a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración se entenderá referida al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio. Según el p.3, en el supuesto de sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbanizable, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

3. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales: De acuerdo con el artículo 128 p.1, los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) De la unidad de actuación en la que deba hacerse efectivo el aprovechamiento anterior. De acuerdo con el p.2 del artículo 128, la ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de actuación en las que deben hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan; y la unidad de ejecución en la que deben ser éstos hechos efectivos.

c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en lo que se refiere a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación estatal aplicable.

6.1.7.2. La actividad de ejecución de conservación de las obras y construcciones en suelo urbanizable.

1. El deber de conservación de las obras de urbanización y su recepción: Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 135 (TRLOTAU) que establece que 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.

El p.2 regula el comienzo de ese deber desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras salvo lo dispuesto en el artículo 136 (TRLOTAU).

El artículo 136 en su p.1 establece que la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

En su p.2. que la recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

En su p.3. que incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

En su p.4 que el plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

2. El deber de conservación y rehabilitación de las obras de edificación y en bienes inmuebles: Para la regulación de estos deberes se hace una remisión en estas Normas a la sección 2 del Capítulo V del Título IV (TRLTAU) en lo referente a los siguientes aspectos:

En el artículo 137, el deber de conservación y rehabilitación.

En el artículo 138, la inspección periódica de construcciones y edificaciones.

En el artículo 139, la situación legal de ruina.

En el artículo 140, las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

En el artículo 141, las Areas de Rehabilitación Preferente.

En el artículo 142, la ruina física inminente.

6.2. La zonificación del suelo urbanizable (SUB).

De conformidad con el apartado b) y d) del artículo 24.1 (TRLTAU) se procede, de una parte a la división del suelo urbanizable en zonas de ordenación territorial y urbanística (apartado b) y de otra a establecer el uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máximas para cada zona de ordenación territorial y urbanística en suelo urbanizable.

Se trata de la operación urbanística de división del suelo urbanizable (SUB) en Zonas de ordenación (ZOU). De conformidad con la Disposición Preliminar 15. (TRLTAU) se procede a zonificar todo el suelo urbanizable (SUB) entendiendo 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. En el Anexo III (RP) en el p.1 se añade que la (ZOU) se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

La caracterización urbanística que da la zonificación lleva a distinguir dos zonas de ordenación urbanística en el Suelo Urbanizable.

Se hace una remisión al p.4.2 de estas Normas Urbanísticas contenido las definiciones legal y reglamentaria de los dos conceptos en que se apoya la zonificación: usos globales y tipologías edificatorias.

Uso global:

Según la DP. 14. (TRLTAU) es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Tipología edificatoria:

Según el anexo II (RP), se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican, distinguiendo tres clases de tipologías edificatorias:

–Las tipologías reguladas en el p.2.1, dentro de la clase de Edificación Alineada a Vial (EAV) y que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en las partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en que se apoya. Se pueden distinguir dos categorías:

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.

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.

–Las tipologías reguladas en el p.2.2, dentro de la clase de Edificación aislada (EA) y en sus dos categorías:

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

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

–Las tipologías reguladas en el p.2.3, dentro de la clase de 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)

La configuración de todas las ordenanzas de zona (ZOU) en suelo urbanizable ha intentado recoger de manera sintética el contenido del artículo 47 del Reglamento de Planeamiento (RP), porque es en el ámbito de una (ZOU) donde se pueden establecer adecuadamente todo el conjunto de determinaciones de aplicación al suelo urbanizable que derivan marcadamente de los parámetros urbanísticos que se establecen para cada zona. En concreto, y de acuerdo con dicho artículo las Normas Urbanísticas establecerán:

1. En el suelo urbanizable (SUB) con ordenación detallada (OD): Para el suelo urbanizable (SUB) cuya ordenación detallada (OD) establece directamente el (POM) –y de acuerdo con el artículo 47 (RP)–, las previsiones contempladas en el apartado primero del artículo 46 (RP), donde se preceptúa la fijación de:

–Coeficiente unitario de edificabilidad medido en m² construidos por m² de suelo,

–Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante,

–Fondo edificable,

–Parcela mínima edificable,

–Porcentajes de ocupación de parcela,

–Alineaciones y rasantes,

–Retranqueos,

–Los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos,

–Tipología y morfología edificatoria

–Demás elementos de ordenación que definen las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

Además para este suelo urbanizable (SUB) cuya ordenación detallada (OD) establece directamente el (POM), las previsiones contempladas en el apartado 2 del artículo 47 (RP), cuyo contenido se explica a continuación en el p.2.

2. En el suelo urbanizable (SUB) sin ordenación detallada (OD): En este caso las Normas Urbanísticas fijarán los parámetros y las características básicas de cada Sector (S), regulando en todo caso:

a) La superficie total del sector o sectores (S), indicando, en su caso, la correspondiente los sistemas adscritos a ellos.

En cada zona de ordenación se hará una referencia somera a los sectores que se han delimitado en ella, pero también en la parte de estas Normas destinadas a la sectorización.

b) los usos globales y compatibles en cada sector (S).

c) La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.

d) El coeficiente de aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluido cada sector (S).

Por lo expresado más arriba, es evidente que la delimitación de sectores sobre terrenos de una misma ordenanza de zona, ha facilitado y simplificado la determinación y cálculo del (AT): Todos las áreas de reparto (AR) delimitadas en una misma zona de ordenación –que se identifican con uno o varios sectores delimitados (S)– tendrán el mismo (AT) si participan proporcionalmente en la adscripción de los sistemas generales.

Esta determinación se recoge por tanto en cada ordenanza de zona (ZOU), pero también en la parte de estas Normas destinadas a la sectorización y en las fichas urbanísticas.

e) El establecimiento de las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada sector (S) y, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA) al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.

Para este caso y aunque el Reglamento de Planeamiento no preceptúa la fijación de la magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 (RP), se ha procedido a insertar en cada ordenanza de

zona (ZOU) los estándares correspondientes de aplicación, si bien no se cuantifican ni se grafían estas reservas en los planos de ordenación para los Sectores que no se ordenan detalladamente en el (POM). Es una determinación que corresponderá al Planeamiento de Desarrollo para esos casos.

De acuerdo con el p.4 del artículo 19 (RP), 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 (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinan a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos. Sin embargo, hay que puntualizar que para calcular los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes que se incluyan dentro de la delimitación del propio Sector, no hay más remedio que aplicar la densidad de viviendas por hectárea sobre la superficie total del Sector: No se puede excluir previamente lo que no se ha calculado todavía. No sucede así con los sistemas generales adscritos: en esos casos la reserva es más ajustada. De otro lado, el Ayuntamiento podría, para paliar déficits preexistentes de difícil gestión podría optar por aplicar las intensidades y densidades edificatorias a las superficies completas de los Sectores sin excluir los sistemas generales, en cuyo caso, las reservas dotacionales correspondientes se verían incrementadas de una manera equitativa a través de todos los suelos que nuevos que se desarrollan.

Zonas de ordenación urbanística en suelo urbanizable.

El suelo urbanizable de todo el territorio municipal, se distribuye en varias zonas de ordenación urbanística (ZOU). Se delimitan las siguientes zonas prototípicas de ordenación urbanística:

1. Ordenanza de la zona industrial (SUB-IND).
2. Ordenanza de la zona residencial pareada aislada (SUB-PAR-AIS-1).
3. Ordenanza de la zona residencial pareada aislada (SUB-PAR-AIS-2)
4. Ordenanza de la zona residencial aislada exterior (SUB-AIS-EXT)

Esta zonificación primaria del suelo urbanizable se completará con la ordenación detallada por los sectores que se ordenan detalladamente.

ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA EN (SUB) (CON SG-ZV, SG-DC)

IDENTIFICACION ZONA (ZOU) (SUB)	DENSIDAD viv/ha	AREA (ZOU)
ZOU SUB-PAR-AIS-1	18 viv/ha	1.006.193 m ² + 22.600 m ² + 12.332 m ²
ZOU SUB-PAR-AIS-2	14 viv/ha	430.290 m ² + 7.515 m ² + 5.274 m ²
ZOU SUB-AIS-EXT	9 viv/ha	1.391.312 m ² + 15.685 m ² + 17.089 m ² + 3.093 m ²
ZOU SUB-IND		396.844 m ² + 4.863 m ²
TOTALES		3.287.949 m ² + 46.515 m ² + 40.334 m ² + 3.093 m ²

Caracterización urbanística de cada zona en (SUB).

Se caracterizan urbanísticamente cada una de las tres zonas configuradas. En este caso se ha pretendido que la elección de las tipologías y parámetros urbanísticos introdujera escalones intermedios entre las tipologías predominantes en el municipio en el núcleo como en las urbanizaciones.

Se ha procurado explicitar en estas Normas lo más posible las características urbanísticas de cada zona intentando, en este caso, la mayor simplificación posible de acuerdo con la legislación de aplicación.

6.2.1. Ordenanza de zona residencial pareada aislada. ZOU (SUB-PAR-AIS-1)

a) Ambito de aplicación.

La presente ordenanza de uso global residencial unifamiliar será de aplicación en los terrenos que se localizan en el entorno del núcleo urbano y se recogen en los planos con este nombre. La amplia superficie de terrenos del entorno del núcleo incluidos en esta zona (ZOU), responde a la necesidad de dar acogida a las nuevas demandas sociales que plantean un modelo de hábitat distinto al que ofrece actualmente el municipio y, a su vez, diversifica las posibilidades ofrecidas por las otras (ZOU). El

suelo urbanizable de esta zona en el entorno del núcleo se organiza en 12 Sectores (S). Los contiguos al suelo urbano –consolidado o no consolidado– se han ordenado detalladamente en el (POM). Es decir, ocho de ellos.

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

El desarrollo de estas áreas de suelo urbanizable según el artículo 46 (TRLATAU), se realizará:

– Mediante Plan Parcial de Ordenación Detallada en los cuatro únicos Sectores de esta ZOU que no se ordenan detalladamente.

– Mediante Plan Parcial de Ordenación Detallada en aquellos Sectores que el POM ordena detalladamente pero se quiere modificar su ordenación antes o simultáneamente a su programación.

– Mediante Estudio de Detalle, cuando sea necesaria la previsión o el reajuste de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan, con las limitaciones del artículo 28, 3 TRLATAU.

La gestión de este suelo será indirecta o directa mediante PAU (para la urbanización conjunta de dos o más parcelas) que conllevará una delimitación de la UA por el (PP) para garantizar las partes proporcionales de cesiones públicas de sistemas generales y la conexión con las infraestructuras generales. En definitiva:

Programas de Actuación Urbanizadora.

Proyectos de reparcelación y se cederá al Ayuntamiento lo establecido en los artículos 31 TRLATAU y 51,1.2,d) y artículo 68; y en el artículo 22 (RP).

10 por 100 de la sup. del Sector para zonas verdes (artículo 22, p.2.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 22, p.2.b. RP).

Plazas de aparcamiento:

Con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable (artículo 22, p.5, 1º a) RP):

– Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados.

– 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de superficie de mayor superficie de 120 metros cuadrados.

Con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario (artículo 22, p.5, 2º b) RP):

– Un número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector. Es decir, un mínimo de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable.

Suelo ocupado por el viario.

Suelo ocupado por los sistemas generales (Espacios Libres y ZV 1.000 metros cuadrados/200 habitantes). Esta reserva se ha reunificado para agrupaciones de sectores delimitados en esta zona tal como se grafía en los planos.

Suelo para materializar el 10 por 100 del (AT).

La localización concreta de las reservas dotacionales efectuada por el POM en el SUB con ordenación detallada es vinculante. Ahí se incluyen las bandas de zonas verdes del entorno de los arroyos hasta la línea de inundabilidad en un periodo de retorno de quinientos años, porque lo prescribe el RSR en su disposición adicional primera. En estos Sectores con OD, se añade más superficie destinada a zonas verdes hasta completar el porcentaje legal. Sin embargo, en los Sectores de esta ZOU que no se ordenan detalladamente se grafía estrictamente la banda prescrita por el RSR, pero el completamiento de zonas verdes hasta el porcentaje legal se remite al Plan Parcial de (OD) futuro.

La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia. Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLATAU. Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos: a) La parcela tendrá señalada la alineación, b) La parcela deberá contar con

acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Industrial: Compatible con el uso residencial sin separación de propiedad.

Terciario asociado o exento.

Dotacional de Equipamiento e infraestructuras.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

d) Condiciones tipológicas, de volumen, de parcela y de ordenación.

Indices o coeficientes unitarios de Edificabilidad:

Indices de Edificabilidad Bruta (IEB) de la zona: (IEB) de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado (cumplimiento de artículo 31.1.a). (IEN) de 0,45 metros cuadrados/metro cuadrado.

Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más dos) y 7,5 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Número de plantas sobre rasante: Dos plantas.

Número de plantas bajo rasante: Un semisótano.

Fondo edificable: No se fija profundidad máxima edificable.

Parcela mínima edificable: De 375 metros cuadrados en nuevas parcelaciones o segregaciones.

Indice o porcentaje de ocupación en planta: 60 por 100.

Alineaciones y rasantes: Las fijadas en los planos.

Retranqueos:

(AL) A alineación: 3 metros.

(LL) A linderos laterales: 3 metros ó 0 metros.

(LP) A lindero posterior: 3 metros.

Podrá ser de aplicación Código Civil, artículos 581 a 585

Tipología y morfología edificatoria: Edificación aislada exenta o pareada (EAE-EAA).

Otros elementos de ordenación:

Ancho mínimo frente a alineación: 9 metros.

Densidad máxima: Será de dieciocho viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afección al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA-AISLADA (SUB-PAR-AIS)			
ZONA DE USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
SUELO URBANIZABLE			
DE USO		TIPO	PORCENTAJE
			MÍN. MÁX.
CARACTERÍSTICO		RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR	
PERMITIDOS		INDUSTRIAL. (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCIARIOS (asociados o exentos) DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDOS		LOS RESTANTES	
CONDICIONES DE EDIFICACION		SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	375
		OCCUPACION MAXIMA (%)	60%
DE PARCELA	RETRANQUEOS (m)	a alineación	3
	(Código Civil, art. 581 a 585)	a linderos (pareados)	3 -
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		9 -
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m ² /m ²	0,3
		m ³ /m ²	0,9
	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m ² /m ²	0,45
		m ³ /m ²	1,35
	ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS)		2
	ALTURA MÁXIMA TOTAL		7,5 m.
	ALTURA SEMISOTANOS (m)		1
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		18v/ha

6.2.2. Ordenanza de zona residencial pareada aislada (SUB-PAR-AIS-2).

a) Ambito de aplicación.

La presente ordenanza de uso global residencial unifamiliar será de aplicación en los terrenos que se localizan en el sur del núcleo urbano y este y se recogen en los planos con este nombre. Toda la superficie de terrenos incluidos en esta zona (ZOU) ha sido ordenada detalladamente y responde a la necesidad de dar acogida a las nuevas demandas sociales que plantean un modelo de hábitat distinto al que ofrece actualmente el municipio y, a su vez, diversifica las posibilidades ofrecidas por las otras (ZOU).

b) Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución.

El desarrollo de estas áreas de suelo urbanizable según el artículo 46 (TRLTAU), se realizará:

– Mediante Plan Parcial de Ordenación Detallada en aquellos Sectores que el POM ordena detalladamente pero se quiere modificar su ordenación antes o simultáneamente a su programación.

– Mediante Estudio de Detalle, cuando sea necesaria la revisión o el reajuste de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan, con las limitaciones del artículo 28, 3 TRLTAU.

La gestión de este suelo será indirecta o directa mediante PAU (para la urbanización conjunta de dos o más parcelas) que conllevará una delimitación de la UA por el (PP) para garantizar las partes proporcionales de cesiones públicas de sistemas generales y la conexión con las infraestructuras generales. En definitiva:

Programas de Actuación Urbanizadora.

Proyectos de repartelación, y se cederá al Ayuntamiento lo establecido en los artículos 31 TRLTAU y 51,1.2,d) y artículo 68; y en el artículo 22 (RP).

10 por 100 de la sup. del Sector para zonas verdes (artículo 22, p.2.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 22, p.2.b. RP).

Plazas de aparcamiento:

Con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable (artículo 22, p.5, 1º a. 2º b)

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA-AISLADA (SUB-PAR-AIS)	
ZONA DE USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
SUELO URBANIZABLE	
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	ORDENACIÓN
	MEDIANTE PLAN PARCIAL EN (SUB) SIN (OD) MEDIANTE PLAN PARCIAL EN (SUB) QUE CAMBIE (OD) DEL (POM)
GESTIÓN CESIONES	SE EJECUTARÁ ESTE SUELO POR GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE: PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN: art. 31, 51, 1.2, d) y 68 TRLTAU 10% de la sup. S ZONAS VERDES (art. 22, p.2.a RP) 20 m ² /100 m ² edif. luc. DOTACIONES (art. 22, p.2.b. RP) PLAZAS DE APARCAMIENTO CON CARÁCTER PRIVADO, A LOCALIZAR DENTRO DE LA PARCELA EDIFICABLE (art. 22, p.5 1º a. 2º b) - 1,5 Plazas de aparcamiento por cada 100 m ² de techo potencialmente edificable con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable para viviendas de superficie de mayor superficie de 120 m ² . PLAZAS DE APARCAMIENTO CON CARÁCTER PÚBLICO, A LOCALIZAR EN ESPACIOS PÚBLICOS ANEJOS AL VIARIO. - Un número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector. SUELO OCUPADO POR EL VIARIO 500 m ² /200 habitantes para SG de ZV y lo establecido en art. 51 TRLTAU, 1,2, e)

– Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados.

-1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de superficie de mayor superficie de 120 metros cuadrados.

Con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario (artículo 22, p.5, 2º b) RP): Un número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector. Es decir, un mínimo de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable.

Suelo ocupado por el viario.

Suelo ocupado por los sistemas generales (Espacios Libres y ZV 500 metros cuadrados/200 habitantes).

Esta reserva se ha reunificado para agrupaciones de sectores delimitados en esta zona tal como se graña en los planos.

Suelo para materializar el 10 por 100 del (AT).

La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia. Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU. Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos: a) La parcela tendrá señalada la alineación, b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Industrial: Compatible con el uso residencial sin separación de propiedad.

Terciario asociado o exento.

Dotacional de Equipamiento e infraestructuras.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

d) Condiciones tipológicas, de volumen, de parcela y de ordenación.

Indices o coeficientes unitarios de Edificabilidad: Indices de Edificabilidad Bruta (IEB) de la zona: (IEB) de 0,3 metros cuadrados/metros cuadrados (cumplimiento de artículo 31.1.a). (IEN) de 0,47 metros cuadrados/metros cuadrados.

Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más dos) y 7,5 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Número de plantas sobre rasante: Dos plantas

Número de plantas bajo rasante: Un semisótano.

Fondo edificable: A 3 metros del lindero posterior.

Parcela mínima edificable: De 450 metros cuadrados en nuevas parcelaciones o segregaciones.

Indice o porcentaje de ocupación en planta: 60 por 100.

Alineaciones y rasantes: Las fijadas en los planos.

Retranqueos:

(AL) A alineación: 3 metros.

(LL) A linderos laterales: 3 metros ó 0 metros.

(LP) A lindero posterior: 3 metros.

Podrá ser de aplicación Código Civil, artículo 581 a 585.

Tipología y morfología edificatoria: Edificación aislada exenta o adosada (EAE-EAA).

Otros elementos de ordenación:

Ancho mínimo frente a alineación: 9 metros.

Densidad máxima: Será de catorce viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afección al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA-AISLADA (SUB-PAR-AIS-2) ZONA DE USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
SUELO URBANIZABLE		
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS		
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	ORDENACIÓN GESTIÓN CESIONES	MEDIANTE PLAN PARCIAL EN (SUB) QUE CAMBIE (OD) DEL (POM)
		SE EJECUTARÁ ESTE SUELO POR GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE: PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN: art. 31, 51, 1,2, d) y 68 TRLOTAU 10% de la sup. S ZONAS VERDES (art. 22, p.2.a RP) 20 m2/100 m2 edif. luc. DOTACIONES (art. 22, p.2.b. RP) PLAZAS DE APARCAMIENTO CON CARÁCTER PRIVADO, A LOCALIZAR DENTRO DE LA PARCELA EDIFICABLE (art. 22, p.5 1º a. 2º b.) - 1,5 Plazas de aparcamiento por cada 100 m2 de techo potencialmente edificable con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable para viviendas de superficie de mayor superficie de 120 m2. PLAZAS DE APARCAMIENTO CON CARÁCTER PÚBLICO, A LOCALIZAR EN ESPACIOS PÚBLICOS ANEJOS AL VIARIO. - Un número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector. SUELO OCUPADO POR EL VIARIO 500 m2/200 habitantes para SG de ZV art. 51 TRLOTAU, 1,2, e)

DE USO	TIPO	PORCENTAJE	
		MIN.	MAX.
CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR		
PERMITIDOS	INDUSTRIAL. (Actividades vinculadas a la vivienda sin separación de la propiedad). SERVICIOS TERCARIOS (asociados o exentos)		
PROHIBIDOS	DOTACIONAL/INSTALACIONES LOS RESTANTES		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	450	
	OCCUPACIÓN MAXIMA (%)		60%
	RETRANQUEOS (m)	a alineación 3 a linderos 3	-
	ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9	-
	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2 m3/m2	0,3 0,9
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2 m3/m2	0,47 1,31
	ALTURA MAXIMA (Nº PLANTAS)		2
	ALTURA MAXIMA TOTAL		7,5 m.
	ALTURA SEMISOTANOS (m)		1
	DENSIDAD MAXIMA (VIV/HA)		14v/ha

6.2.3. Ordenanza de zona residencial exterior al núcleo (SUB-AIS-EXT)

a) Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos que se recogen en los planos con este nombre, coincidente con los de los cuatro Sectores urbanizables de carácter residencial al este del núcleo y en el ángulo noreste del término.

b) Condiciones de desarrollo.

El desarrollo de estas Areas de suelo urbanizable según el artículo 46 (TRLOTAU), se realizará:

- Mediante Plan Parcial de Ordenación Detallada en los tres Sectores de esta ZOU que el POM no los ordena detalladamente.

- Mediante Plan Parcial de Ordenación Detallada cuando se quiera modificar la ordenación del Sector S-1 1-1 que el POM ha efectuado.

- Mediante Estudio de Detalle, cuando sea necesaria la previsión o el reajuste de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan, con las limitaciones del artículo 28, 3 TRLOTAU.

La gestión de este suelo será indirecta o directa mediante PAU (para la urbanización conjunta de dos o más parcelas) que conllevará una delimitación de la UA por el (PP) para garantizar las partes proporcionales de cesiones públicas de sistemas generales y la conexión con las infraestructuras generales. En definitiva:

Programas de Actuación Urbanizadora.

Proyectos de reparcelación, y se cederá al Ayuntamiento lo establecido en los artículo 31, 1 ó 2 (TRLOTAU) y 51, 1.2,d) y artículo 68; y en el artículo 22 (RP):

10 por 100 de la sup. del Sector para zonas verdes (artículo 22, p.2.a RP).

20 metros cuadrados/100 metros cuadrados edif. luc. de otras dotaciones (artículo 22, p.2.b. RP).

Plazas de aparcamiento:

Con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable (artículo 22, p.5, 1º a) RP):

-Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados.

-1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de superficie de mayor superficie de 120 metros cuadrados.

Con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario (artículo 22, p.5, 2º b) RP): Un número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector. Es decir, un mínimo de una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable.

El artículo 31.2 TRLOTAU permite modular estas reservas hasta un 50 por 100.

Suelo ocupado por el viario.

Suelo ocupado por los sistemas generales (Espacios Libres y ZV 500 metros cuadrados/200 habitantes).

Esta reserva se ha reunificado para los tres sectores de la zona y se incluye en el Sector de mayor extensión S-EXT-1

Suelo para materializar el 10 por 100 del (AT).

La localización concreta de las bandas de zonas verdes del entorno de los arroyos hasta la línea de inundabilidad en un periodo de retorno de quinientos años es vinculante, porque lo prescribe el RSR en su disposición adicional primera. Sin embargo, como parte de los Sectores de esta ZOU no se ordenan detalladamente se grafía estrictamente la banda prescrita por el RSR, pero el completamiento de zonas verdes hasta el porcentaje legal se remite al Plan Parcial de (OD) futuro.

La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia. Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAU. Por tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos: a) La parcela tendrá señalada la alineación, b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Condiciones de uso.

a) Uso mayoritario: Residencial Unifamiliar.

b) Usos compatibles:

Terciario asociado o exento.

Dotacional.

Instalaciones de infraestructuras.

c) Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

d) Condiciones tipológicas, de volumen, de parcela y de ordenación.

Indices o coeficientes unitarios de Edificabilidad:

Indices de Edificabilidad Bruta (IEB) de la zona: (IEB) de 0,2 metros cuadrados/metro cuadrado (cumplimiento de artículo 31.1.a). (IEN) de 0,3 metros cuadrados/metro cuadrado.

Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más dos) y 7,5 metros.

Se permitirá aprovechamiento bajo cubierta.

Número de plantas sobre rasante: Dos plantas.

Número de plantas bajo rasante: Un semisótano.

Fondo edificable: A 3 metros. del lindero posterior.

Parcela mínima edificable: De 750 metros cuadrados.

Indice o porcentaje de ocupación en planta: 40 por 100.

Alineaciones y rasantes: Las fijadas en los planos.

Retranqueos:

(AL) A alineación: 3 metros.

(LL) A linderos laterales: 3 metros.

(LP) A lindero posterior: 3 metros.

Tipología y morfología edificatoria: Edificación aislada exenta (EAE).

Otros elementos de ordenación:

Ancho mínimo frente a alineación: 12 metros.

Densidad máxima: Será de cinco viviendas por hectárea del total del suelo ordenado para la actuación.

e) Condiciones estéticas y de diseño.

Se procurará una adecuación volumétrica y de posición de la edificación similar a la de las parcelas colindantes para crear entornos unitarios, considerando la topografía y minimizando la afección al paisaje urbano.

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (SUB-AIS-EXT)				
ZONA DE USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				
SUELO URBANIZABLE				
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	ORDENACIÓN	MEDIANTE PLAN PARCIAL DE (OD)	MEDIANTE PLAN PARCIAL EN (SUB) QUE CAMBIE (OD) DEL (POM)	
GESTIÓN CESIONES	<p>SE EJECUTARÁ ESTE SUELO POR GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE:</p> <p>PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA</p> <p>PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y</p> <p>PROYECTOS DE URBANIZACIÓN</p> <p>SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN:</p> <p>art. 31, 1 y 2; 51, 1, d) y 68 TRLOTAU</p> <p>10% de la sup. (S) para ZONAS VERDES (art. 22, p.2.a RP)</p> <p>20 m²/100 m² edif.luc. para DOTACIONES (art. 22, p.2.b. RP)</p> <p>PLAZAS DE APARCAMIENTO CON CARÁCTER PRIVADO, A LOCALIZAR DENTRO DE LA PARCELA EDIFICABLE (art. 22, p.5 1º a. 2º b.)</p> <p>-1,5 Plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo potencialmente edificable con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable para viviendas de superficie de mayor superficie de 120 m².</p> <p>PLAZAS DE APARCAMIENTO CON CARÁCTER PÚBLICO, A LOCALIZAR EN ESPACIOS PÚBLICOS ANEJOS AL VIARIO.</p> <p>- Un número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector.</p> <p>EL art. 31.2 TRLOTAU permite modular estas reservas.</p> <p>SUELO OCUPADO POR EL VIARIO</p> <p>SG: 500 m²/200 habitantes para SG de ZV</p> <p>La aplicación art. 51 LOTAU, 1, e)</p>			
DE USO	<p>TIPO</p> <p>MÍN. MÁX.</p>			
MAYORITARIO	<p>RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR</p>			
PERMITIDOS	<p>TERCIARIOS (asociados o exentos)</p> <p>DOTACIONAL/INSTALACIONES</p>			
PROHIBIDOS	<p>LOS RESTANTES</p>			
CONDICIONES DE EDIFICACION	<p>SUPERFICIE MÍNIMA (m²)</p> <p>750</p>			
	<p>OCCUPACION MAXIMA (%)</p> <p>40%</p>			
DE PARCELA	<p>RETRANQUEOS (m)</p> <p>a alineación 3</p> <p>a (LL) 3</p> <p>a (LP) 3</p>			
	<p>ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN</p> <p>12 -</p>			
	<p>EDIFICABILIDAD BRUTA m²/m²</p> <p>EN SECTOR m³/m²</p>			
DE VOLUMEN	<p>EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA m²/m²</p> <p>NETA EDIFICABLE m³/m²</p>			
	<p>ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS) 2</p>			
	<p>ALTURA MÁXIMA TOTAL 7,5 m.</p>			
	<p>ALTURA SEMISÓTANOS (m) 1</p>			
	<p>DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA) 8v/ha</p>			

(Continúa en Fascículo IV)

ANEXO AL Boletín Oficial DE LA PROVINCIA DE TOLEDO



NUMERO 228

FASCICULO IV Y ULTIMO

5 DE OCTUBRE DE 2009

ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2.º del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo», en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso competa.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

AYUNTAMIENTOS

EL CASAR DE ESCALONA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (Decreto 1 de 2004, de 28 de diciembre), en conexión con lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), se publica a continuación el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de El Casar de Escalona, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Toledo en su reunión del día 29 de enero de 2009.

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE EL CASAR DE ESCALONA

6.2.2. Ordenanza de zona industrial ZOU (SUB-IND).

a) Ambito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en esta Zona y se recoge en los planos con este nombre. Son los terrenos integrados en los cuatro Sectores de carácter industrial: Dos en el sur del núcleo y dos junto a la autovía N-V al norte de la misma.

b) Condiciones de ordenación, desarrollo y gestión.

–Desarrollo y gestión: Para los terrenos de esta (ZOU) incluidos en dos de los tres Sectores delimitados que no se ordenan detalladamente por el (POM), se redactará un Plan Parcial que los ordene detalladamente y delimite las posibles UA para la actuación urbanizadora y edificatoria con el establecimiento de las superficies de cesión obligatoria.

Para los terrenos de esta (ZOU) incluidos en los dos Sectores que ordena detalladamente el (POM), sólo se redactará un Plan Parcial si se quisiera modificar la ordenación antes de su programación. Se ejecutará por Gestión Indirecta. Mediante:

PAU

Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

–Cesiones: Se cederá al Ayuntamiento lo establecido en los artículos 31 y 51,1.2,d) (TRLOTAU) y en su régimen se estará a lo dispuesto en el artículo 68 (TRLOTAU).

Las cesiones dotacionales y lucrativas dependen de la aplicación de los estándares previstos en el artículo 31

SUSCRIPCIONES «BOLETIN OFICIAL» DE LA PROVINCIA

Anual, 136,00 euros.

Números sueltos del mes corriente, 0,78 euros.

Números sueltos de meses anteriores, 1,56 euros.

(GASTOS DE ENVIO INCLUIDOS)

ANUNCIOS

Por cada línea o fracción de 9 centímetros: 0,78 euros.

Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

ADMINISTRACION

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.-Diputación Provincial.

Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos).

PAGOS POR ADELANTADO

(TRLOTAU) o artículo 22 (RP). En este caso de uso mayoritario industrial, los estándares de aplicación son los siguientes:

10 por 100 de la sup. para zonas verdes (artículo 22, p.3. RP).

5 por 100 de la sup. para otras dotaciones (artículo 22, p.3. RP).

Plazas de aparcamiento (artículo 22, p.5 RP):

Con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable:

Las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a:

Una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial.

Con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario: Un número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector.

Suelo ocupado por los sistemas generales.

Superficie de suelo para materializar el 10% AT (o equivalente monetario).

–La ejecución se realizará mediante Proyecto de Urbanización (que podrá estar incluido o no en el PAU) y previa licencia. Se exigirá con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial o el completamiento de las obras de urbanización y se otorgará cuando los terrenos tengan la condición de solar por estar ejecutados conforme al planeamiento o cuando la edificación se realice simultáneamente a la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 102.3 TRLOTAUPor tanto se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos: a) La parcela tendrá señalada la alineación, b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

d) Condiciones de uso.

Uso mayoritario: Industrial.

Se podrán instalar en esta zona todas aquellas actividades clasificadas por el Reglamento regulador hasta la Categoría 3 compatibles con el uso residencial y todas aquellas actividades clasificadas por el R.A.M.I.N.P. o Reglamento regulador (Decreto 24 14 de 1961, de 30 de noviembre) como molestas para el uso residencial, siempre que se apliquen las medidas correctoras pertinentes y se hagan compatibles con el uso residencial.

Se prescribe un sistema de predepuración para las instalaciones industriales que así lo exija el R.A.M.I.N.P. aunque sean compatibles con el uso residencial.

Otras muchas actividades industriales que no tienen ni siquiera la calificación de molestas por dicho reglamento podrán verter directamente a la red municipal.

Los usos industriales contemplados en el p. 3.4.2.2. y en los apartados a.1 y a.2. son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Usos compatibles:

Residencial: Compatible con el uso industrial sin separación de propiedad.

Las viviendas asociadas a la industria: Tendrán acceso independiente de la industria, ventilación directa de todos los locales vivideros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que quede protegidas frente a cualquier actividad correspondiente a esta zona. Debe constituir un sector de incendio independiente de la industria.

Las viviendas al servicio de la industria exigirán para su viabilidad un mínimo de 2.000 metros cuadrados construidos de uso industrial. Tendrá un límite de 120 metros cuadrados.

Terciario asociado o exento.

Dotacional e Instalaciones.

Usos prohibidos: Los no señalados en los apartados anteriores.

e) Condiciones tipológicas, de volumen, de parcela y de ordenación.

Índices o coeficientes unitarios de Edificabilidad de la zona: (IEB) de 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado; (IEN) de 0,8 metros cuadrados/metro cuadrado.

Determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante:

Altura de la edificación: Dos plantas (baja más una) y 10 metros (naves).

Número de plantas sobre rasante: Dos plantas.

Número de plantas bajo rasante: Un semisótano

Fondo edificable: A 3 metros del lindero posterior.

Parcela mínima edificable: De 450 metros cuadrados.

Indice o porcentaje de ocupación en planta: 60 por 100.

Alineaciones y rasantes: Las fijadas en los planos.

Retranqueos:

(AL) A alineación: 5 metros.

(LL) A linderos laterales: 3 metros ó 0 metros.

(LP) A lindero posterior: 3 metros.

Podrá ser de aplicación Código Civil, artículos 581 a 585.

Tipología y morfología edificatoria: Edificación aislada y adosada (EAE-EAA).

Otros elementos de la ordenación:

Ancho mínimo frente a alineación: 9 metros.

f) Condiciones de la Evaluación Ambiental Previa de 28 de febrero de 2007 para el suelo industrial.

1.1. La red de saneamiento se deberá instalar de tipo separativo de forma que se recojan por un lado las aguas residuales y por otro las pluviales. Este sistema permitirá reutilizar el agua pluvial para riego de zonas verdes.

1.2. En el caso que se vayan a realizar vertidos sobre el cauce público, se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

1.3. En todo caso, se deberá cumplir todo aquello que estimen oportuno los organismos competentes en materia de depuración y saneamiento además de respetar todo aquello recogido en la legislación vigente aplicable.

2. Se deberá establecer un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua. Con esta medida se trataría de penalizar los consumos de agua desmesurados generalmente por usos diferentes a los estrictamente domésticos o por falta de celo en el mantenimiento y garantizar un uso sostenible del recurso.

3. La red de alumbrado deberá incorporar un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche. Asimismo, deberá estar diseñada de tal manera que evite la contaminación lumínica.

ZONA INDUSTRIAL ADOSADA-PAREADA-AISLADA							
ZOU (SUB-IND)							
ZONA DE USO GLOBAL INDUSTRIAL							
SUELO URBANIZABLE (SUB)							
[art. 46 (TRLTAU)]							
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS							
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	ORDENACIÓN	MEDIANTE PLAN PARCIAL EN (SUB) SIN (OD) MEDIANTE PLAN PARCIAL EN (SUB) SI CAMBIA (OD) DEL (POM)					
	GESTIÓN CESIONES	<p>SE EJECUTARÁ ESTE SUELO POR GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE: PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (incluirá un sistema de predepuración)</p> <p>SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN: art. 31; art. 51, 1, 2, d) y art. 68 TRLTAU y art. 22 (RP) 10% de la sup. para ZONAS VERDES (art. 22, p.3. RP) 5% de la sup. para OTRAS DOTACIONES (art. 22, p.3. RP) PLAZAS DE APARCAMIENTO (art. 22, p.5 RP) - CON CARÁCTER PRIVADO, a localizar dentro de la parcela edificable. - Las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a: - 1 Plaza de aparcamiento por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial. - CON CARÁCTER PÚBLICO, a localizar en espacios públicos anejos al vialio. - Un número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el Sector.</p> <p>SUELO OCUPADO POR LOS SISTEMAS GENERALES SUPERFICIE DE SUELO PARA MATERIALIZAR EL 10% AT (o equivalente monetario)</p>					
CONDICIONES DE USO	TIPO	PORCENTAJE					
MAYORITARIO	INDUSTRIAL	MÍN. MÁX.					
PERMITIDOS	RESIDENCIAL (1 VIV/2.000 m ² de INDUSTRIA) TERCIARIOS EXENTO O ASOCIADO DOTACIONAL/INSTALACIONES	120 m ²					
PROHIBIDOS							
CONDICIONES DE EDIFICACION							
DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	450					
	OCCUPACIÓN MÁXIMA (%)	60%					
	RETRANQUEOS (m)	<table> <tr> <td>a alineación</td><td>5</td></tr> <tr> <td>a linderos (adosados)</td><td>3</td></tr> <tr> <td>-</td><td>-</td></tr> </table>	a alineación	5	a linderos (adosados)	3	-
a alineación	5						
a linderos (adosados)	3						
-	-						
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m						
DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	<table> <tr> <td>m²/m²</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>m³/m²</td><td>1,5</td></tr> </table>	m ² /m ²	0,5	m ³ /m ²	1,5	
m ² /m ²	0,5						
m ³ /m ²	1,5						
EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	<table> <tr> <td>m²/m²</td><td>0,8</td></tr> <tr> <td>m³/m²</td><td>2,4</td></tr> </table>	m ² /m ²	0,8	m ³ /m ²	2,4		
m ² /m ²	0,8						
m ³ /m ²	2,4						
ALTURA MÁXIMA (Nº PLANTAS) ALTURA MÁXIMA TOTAL (excepto instalaciones)	2 20% of 8,5 m.						
ALTURA SEMISÓTANOS (m)	1						
DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)	-						

6.3. La sectorización del Suelo Urbanizable. Delimitación de Sectores.

6.3.1. Criterios de sectorización y características comunes.

El Suelo Urbanizable que se clasifica con una superficie total reflejada en el cuadro resumen de la página siguiente y reflejada también en la memoria justificativa y planos de ordenación del (POM), es fundamentalmente de uso global residencial e industrial. En este último caso con un uso de características e intensidades compatibles con el uso del suelo residencial próximo tanto en el entorno del núcleo como en el de las de las urbanizaciones junto a la autovía.

Además de lo expresado anteriormente, en el apartado c) del p.1 del artículo24 se establece, como determinación de la ordenación estructural, que la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al vial o a otros elementos definitorios que garantizan en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rural, prohibiéndose, en consecuencia su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

En la delimitación de los Sectores se han respetado, excluyéndolas, las zonas de dominio público hidráulico y de carreteras. También se ha respetado con toda evidencia el artículo 24.1.c) (TRLOTAU) en la ordenación propuesta que ha perseguido la correlación racional de todos los elementos estructurales naturales del territorio, o los límites de las propias urbanizaciones. Se advierte con nitidez en el núcleo. En las zonas exteriores al núcleo, los criterios de delimitación han sido los elementos estructurales de dominio público.

La mayor parte de los Sectores, se insertan alrededor del núcleo desde una primera ronda de circunvalación hasta otra segunda que cierra todo el desarrollo urbanístico. Hay otros Sectores que se entroncan con el núcleo por el Este con características urbanísticas de parámetros bajos para convertir estas áreas en una especie de ciudad-jardín.

Se ha procurado, además, que todo el suelo que integra cada Sector (S) pertenezca a una misma ordenanza de zona (ZOU), o residencial, o industrial. Se ha buscado esta homogeneidad urbanística para facilitar la delimitación de áreas de reparto (AR) y cálculo de aprovechamiento tipo (AT) y simplificar como consecuencia la gestión y ejecución de estos suelos, teniendo en cuenta los escasos medios y recursos técnicos de los municipios de reducido número de habitantes. Por tanto, el suelo Urbanizable que se clasifica –con una superficie total reflejada también en los planos de gestión– siendo fundamentalmente de uso global mayoritario residencial, se integra en 20 sectores de este uso y en mucha menos proporción superficial en otros tres sectores de uso global mayoritario industrial –estos últimos de características e intensidades compatibles con la proximidad del suelo residencial–. Se configuran los sectores tal como aparecen grafiados en los planos de ordenación y de Gestión y desarrollo del Planeamiento. En las fichas de desarrollo y gestión se ha hecho una simplificación para facilitar su comprensión y aplicación.

La dosificación superficial de los mismos y los criterios de delimitación, así como las otros aspectos sobre la determinación de la secuencia de su desarrollo se analizan a continuación.

Criterios de delimitación de (S) en el entorno del núcleo.

Se han buscado áreas más reducidas en el entorno del suelo urbano, que no superaban en general las quince hectáreas a excepción de los sectores residenciales 5 y 6 y los 9-1 y 9-2. Con ello se viabilizaban ámbitos asequibles en cuanto a su desarrollo y gestión a la capacidad de los agentes locales o de las agrupaciones de propietarios. La división concreta de esa amplia cantidad de suelo urbanizable fue muy consensuada por todas las fuerzas políticas del municipio y posteriormente por un fuerte respaldo social, ante el fuerte dinamismo de demanda de suelo que se ha producido a lo largo del proceso redacción del Plan de Ordenación Municipal (POM).

Cuando se inició la redacción del POM, y por expreso deseo de la Corporación municipal, se buscaba concentrar todos los nuevos desarrollos urbanos en el entorno del núcleo para que la liberación de reservas de suelo dotacional de los nuevos suelos clasificados se radicaran en ese entorno y contribuyeran a mitigar los déficits dotacionales acumulados a lo largo de décadas.

Y de otro lado, el desarrollo de esos sectores contribuiría a financiar y llevar a término las renovaciones de otros déficits de infraestructuras del núcleo urbano y su entorno, en cuanto a la calidad de los mismos, más que en lo relativo a su capacidad:

–De un lado, la solución definitiva de la calidad los sistemas generales relativos a la red general de saneamiento y de depuración de los suelos urbanos no consolidados integrados en (UA) que van a desarrollarse alrededor del núcleo y también las necesidades derivadas del incremento de aprovechamiento. Para esos desarrollos hay capacidad de absorción por parte de la depuradora actual, pero existe desde hace años un proyecto de EDAR realizado por la Dirección General del Agua y el compromiso consiguiente de financiación y ejecución por parte de la Administración autonómica, que no se ha llevado a efecto.

Por lo que la Administración municipal ha visto una vía de solución financiera a estos problemas a través de la gestión de esos desarrollos de suelo urbanizable, que no sólo preverán los incrementos propios, sino que podrán cuantificar y renovar los actualmente existentes.

–De otro lado, la solución definitiva de la calidad los sistemas generales relativos a la red general de abastecimiento de los suelos urbanos no consolidados integrados en (UA) que van a desarrollarse alrededor del núcleo y también las necesidades derivadas del incremento de aprovechamiento. Para esos desarrollos hay capacidad de absorción por parte de los depósitos actuales, pero existe desde hace años la intención de poner en servicio el nuevo conducto de aducción ya construido que no sólo aumente el caudal actual que alimenta el depósito sino que mejore la calidad y salubridad de las aguas extraídas. El desarrollo, ejecución y gestión de esos desarrollos de suelo urbanizable, no sólo preverán los incrementos de almacenaje de abastecimiento propios, sino que podrán cuantificar las nuevas necesidades de almacenamiento y renovar la calidad del agua de abastecimiento actual. Todo ello hasta que se ponga en servicio el Sistema de Picadas.

Criterios de delimitación de (S) exteriores al núcleo urbano.

–Los sectores más extensos delimitados al este del núcleo y sur de la Urbanización de Miralberche, buscaban ofrecer otro modelo de hábitat distinto al establecido para el suelo urbanizable residencial de los sectores anteriormente descritos, tratando de ofrecer alternativas diversificadas para las demandas sociales. Y de otro lado, también el desarrollo de esos sectores contribuirían a financiar y llevar a término las renovaciones y suplementos, en parte, de los déficits de infraestructuras apuntados más arriba del suelo urbano del núcleo, como es el caso del sector S-1 1-2, pero también y fundamentalmente del saneamiento del conjunto de urbanizaciones que tienen como línea de vertido natural un colector que discurre paralelo al arroyo que las recorre por el este y al oeste de Cerro Alberche. El objetivo final sería conectar esta línea de aguas residuales con la definitiva depuradora municipal, pero de momento había que dar soluciones provisionales que garantizaran desde ya la salubridad pública y la calidad de vida de la amplia población que vive de forma permanente o estacionaria en los suelos ya ejecutados de estas urbanizaciones.

–El Sector delimitado al noreste del término, se clasifica en contigüidad de la Urbanización Sotos del Alberche del término de Hormigos y se ha procedido a su regularización así como a la exclusión del suelo de dominio público de la cañada.

Secuencia de desarrollo y definición de condiciones objetivas.

De lo expuesto se derivan algunas consecuencias en cuanto a la determinación de la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora.

La vinculación de los sectores, como estadios últimos del Planeamiento a la definitiva solución financiera de la renovación e incremento de los sistemas generales de las infraestructuras descritas y del tramo de variante de la carretera de Hormigos, conlleva una indeterminación en cuanto en cuanto a la secuencia del desarrollo. Todos los sectores tienen el gravamen económico de contribuir proporcionalmente al coste de los sistemas generales apuntados, tal como se expresa en sus fichas urbanísticas. Sin embargo, por las dimensiones de los mismos, no puede recaer en ninguno de ellos la obligación de costearlas y ejecutarlas efectivamente a la vez que se ejecuta el propio sector.

Lo que no impide que simultáneamente a la ordenación y ejecución de cualquiera de los sectores que inicie el desarrollo del suelo urbanizable, se pueda adquirir el compromiso de ejecución de los sistemas generales relativos fundamentalmente al saneamiento o abastecimiento general, incorporando a la alternativa técnica de los Programas, además del respectivo Plan Parcial, un documento que defina y legitime

la ejecución de los mencionados sistemas generales. Lo que implicará otra serie de compromisos por parte de la Administración municipal que compensen y ajusten mediante convenio, la responsabilidad y carga asumida por quienes promuevan el Sector.

Si esta vía de ejecución optativa no se eligiera, el Ayuntamiento no podría viabilizar la incorporación de la actuación urbanizadora correspondiente a ningún Sector.

Para no imposibilitar el crecimiento podría, de oficio, formular Planes Especiales, que contemplarían la repercusión económica de todos los afectados. Serían Planes que previeran la solución de los sistemas generales por módulos ampliables siguiendo los desarrollos futuros del suelo urbanizable. Esta posibilidad existe, tanto en lo referente a los sistemas de depuración por tanques acopiables con capacidad para 500 habitantes-equivalente como los depósitos de almacenamiento del agua de abastecimiento. La versatilidad de destinos del patrimonio público permitirá la inversión inicial en estas obras públicas que podrá repercutir proporcionalmente en cada una de las áreas que se vayan desarrollando en el futuro. Si los Sectores se desarrollan y ejecutan individualmente tendrán que contribuir proporcionalmente a sus superficies a la financiación de y renovación de los sistemas generales.

Es evidente que los sectores con mayor posibilidad de acometer esa ejecución son los sectores 11-2, 12 y 13. Esto explica, la versatilidad de la secuencia de desarrollo. Incluso, con una cierta falta de lógica aparente, podría ser conveniente el desarrollo de estos tres sectores como promociones de mayor amplitud que podrían asumir la realización de las infraestructuras generales, solucionando también la calidad de los servicios del suelo urbano del núcleo y de algunas de las urbanizaciones. Como luego se verá, se ha procedido a la Ordenación detallada del Sector 12, que, previa e inmediata programación, asumirá el compromiso de ejecución de la línea de depuración del arroyo Prado que solucionaría el problema de saneamiento de tres urbanizaciones ejecutadas.

Es decir, sólo se fijan un orden básico de prioridades y se regula una única condición para estos sectores para que sea posible su programación: la ejecución simultánea o previa de las infraestructuras generales de saneamiento y abastecimiento en las partes modulares de las mismas que sean capaces de mejorar la calidad de las ya existentes y absorber las nuevas demandas de las actuaciones urbanizadoras que se van a ejecutar.

Como se verá en el apartado siguiente, parte de este planteamiento es trasladable a los ámbitos de reforma interior (ARI) delimitados.

Las características definidas para cada Sector se explicitan en sus respectivos cuadros para sectores de (SUB) sin ordenación detallada y para los ordenados con detalle y se aplican el documento de Normas Urbanísticas del (POM) a cada uno de los Sectores delimitados. En esta memoria justificativa sólo se expone el cuadro tipo.

La delimitación superficial de sectores efectuada.

Se delimitan los Sectores siguientes en suelo urbanizable (SUB) de planeamiento parcial con las siguientes agrupaciones en función del uso global mayoritario:

1. Doce Sectores de Suelo urbanizable de carácter residencial pareado-aislado alrededor del núcleo.

2. Tres sectores de Suelo Urbanizable de carácter residencial pareado-aislado en contigüidad con los anteriores más próximos al núcleo.

3. Cuatro Sectores de Suelo Urbanizable de carácter residencial aislado exterior al este del núcleo, y otro Sector de la misma (ZOU) exterior al núcleo, junto al término de Hormigos.

4. Tres sectores de Suelo urbanizable de carácter industrial aislado-adosado-pareado: Uno en el entorno del núcleo y dos junto a la autovía.

El incremento total de superficie de suelo urbanizable (SUB) es de 3.291.042 metros cuadrados más los sistemas generales de zonas verdes y comunicación.

Los sectores sin ordenación detallada se ordenarán

detalladamente mediante Plan Parcial y se procurará que las superficies dotacionales de zonas verdes se localicen agrupadamente. Se programarán y ejecutarán mediante los correspondientes PAU. La mayoría de ellos se ordenan detalladamente en el POM. Su dosificación superficial y características zonales quedan definidas para cada Sector en el cuadro modelo de la página siguiente procurando que cada Sector tenga la misma ordenanza de zona (en las fichas Urbanísticas se ha hecho una simplificación para facilitar su comprensión y aplicación).

6.3.2. Delimitación de Sectores y fichas urbanísticas de los Sectores en suelo urbanizable.

La concreción de todo lo expuesto anteriormente sobre el suelo urbanizable y la aplicación de los parámetros –legales y de ordenación–, a cada uno de los Sectores delimitados, se recoge en las fichas urbanísticas sintéticas confeccionadas para cada Sector que se insertan a continuación y se organizan por Ordenanzas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) (art. 24, 1, c) TRLOTAU) DELIMITACIONES EN TODO EL SUELO URBANO (SU) Y URBANIZABLE (SUB) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO			
DELIMITACIÓN DE SECTORES (S) DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE REFORMA INTERIOR (ARI) DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)			
SUELO URBANIZABLE (SUB) DELIMITACIÓN DE SECTORES (S)			
EN ÁREAS DEL ENTORNO DEL NÚCLEO			
SECTORES DE USO GLOBAL MAYORITARIO RESIDENCIAL (SIN SG-ZV-DC)			
SECTOR	ZONA	SUPERFICIE	SUPERFICIE
Nº	ZOU	m2	EN ZOU Y TOTAL
S-1	SUB-PAR-AIS-1	78.642 m2	
S-2-1	SUB-PAR-AIS-1	32.729 m2	
S-2-2	SUB-PAR-AIS-1	35.422 m2	
S-3-1	SUB-PAR-AIS-1	60.941 m2	
S-3-2	SUB-PAR-AIS-1	44.810 m2	
S-4-1	SUB-PAR-AIS-1	66.160 m2	
S-4-2	SUB-PAR-AIS-1	52.656 m2	
S-5	SUB-PAR-AIS-1	179.503 m2	
S-6	SUB-PAR-AIS-1	172.167 m2	
S-7	SUB-PAR-AIS-1	140.971 m2	
S-8-1	SUB-PAR-AIS-1	89.888 m2	
S-8-2	SUB-PAR-AIS-1	52.304 m2	1.006.193 m2
S-9-1	SUB-PAR-AIS-2	173.847 m2	
S-9-2	SUB-PAR-AIS-2	228.656 m2	
S-9-3	SUB-PAR-AIS-2	27.787 m2	430.290 m2
S-11-1	SUB-AIS-EXT	74.224 m2	
S-11-2	SUB-AIS-EXT	514.832 m2	
S-12	SUB-AIS-EXT	396.212 m2	
S-13	SUB-AIS-EXT	406.044 m2	1.391.312 m2
SECTOR DE USO GLOBAL MAYORITARIO RESIDENCIAL EXTERIOR			
S-16	SUB-AIS-EXT	63.310 m2	63.310 m2
TOTAL (SUB) RESIDENCIAL			2.891.105 m2
SECTORES DE USO GLOBAL MAYORITARIO INDUSTRIAL			
S-10	SUB-IND	8.714 m2	8.714 m2
SECTORES DE USO GLOBAL MAYORITARIO INDUSTRIAL EXTERIORES			
S-14	SUB-IND	198.297 m2	
S-15	SUB-IND	189.833 m2	388.130 m2
TOTAL (SUB) INDUSTRIAL			396.844 m2
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE			3.2987.949 m2

SECTOR S-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR DE 78.642 m ²	78.642 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/Ha)	18 viv/ha	máximo: 141 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	23.592 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.765 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²	
	AFECCIONES NO PRESENTA AFECIONES		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (8 años)	En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la calzada del tramo del vial oeste dentro del Sector con el resto.		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.	Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los víasles compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	7.865 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	4.719 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	177 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	354 plazas		
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/ DOTACIONAL/ INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/LL/LF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 6 3 m. /3 m.		
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,45 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-2-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	32.729 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/Ha)	18 viv/ha	máximo: 59 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	9.819 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	740 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²	
	AFECCIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISPOSICIÓN ADICIONAL 1 ^a p.22 RSR)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)	En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la calzada del tramo del vial oeste dentro del Sector con el resto.		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.	Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los víasles compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)	Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los víasles compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR		-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)		-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)		-	
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)		-	
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/ DOTACIONAL/ INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (AL/LL/LF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 6 3 m. /3 m.		
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,45 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-2-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)		
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	35.422 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/HA)	18 viv./ha	máximo: 63 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	10.626 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²
	COLECTORES GENERALES (6.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISPOSICIÓN ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (8 años) En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la calzada del tramo del vial oeste dentro del Sector con el resto.		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1º (UA) ejecutada (repercusión proporcional)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		
(art. 24, 2, a) ó c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	3.543 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	2.126 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	80 plazas	-
RED VIALAR (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	160 plazas	
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AL/LUL/F) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. /6 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,45 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

SECTOR S-3-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)		
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	60.941 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/HA)	18 viv./ha	máximo: 109 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	18.282 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²
	COLECTORES GENERALES (6.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISPOSICIÓN ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1º (UA) ejecutada (repercusión proporcional)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		
(art. 24, 2, a) ó c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	6.095 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	3.657 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	138 plazas	-
RED MARÍA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	276 plazas	
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (AL/LUL/F) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. /6 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,45 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

SECTOR S-3-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	44.810 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/Ha)	18 viv./ha	máximo: 81 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	13.443 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,28766 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.015 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (8.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²	
	AFECCIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISPOSICIÓN ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (6 años)			
En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la catáza del tramo del vía cesta dentro del Sector, con el resto.			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los vías compartidas por la 1º (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	4.481 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	2.689 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	101 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	202 plazas		

(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del límite posterior	
RETRANQUEOS (ALU/LULF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./ 0 m. ó 3 m./ 3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,45 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

SECTOR S-4-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	66.160 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/Ha)	18 viv./ha	máximo: 119 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	19.848 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.490 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (8.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²	
	AFECCIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISPOSICIÓN ADICIONAL 1º p.2.2 RSR)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL. Se justificará la capacidad de degradación de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)			
En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la catáza del tramo del vía cesta dentro del Sector, con el resto.			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los vías compartidas por la 1º (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	6.616 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	3.970 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	149 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	298 plazas		
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA		375 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del límite posterior	
RETRANQUEOS (ALU/LULF) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585		3 m./ 0 m. ó 3 m./ 3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		MÁXIMO	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,45 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-4-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	52.656 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/HA)	18 viv/ha	máximo: 94 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	15.796 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.175 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²	
AFECIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m. de ZV configura al cauce del ARROYO SALMOROSO (DISPOSICIÓN ADICIONAL. 1º p.22 RSR)			
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años) En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la calzada del tramo del vial dentro del Sector, con el resto.			
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la 1ª (UA) ejecutada con repartición proporcional Se ejecutará punto de conexión de los márgenes del arroyo Salmoroso entre Sector S-4-1 y S-4-2, para dar continuidad al vial del cauce.			

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)] TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	5.266 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EO) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	3.160 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	119 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	238 plazas		

(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS				
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES			
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES			
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)				
CONDICIONES DE PARCELA				
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²			
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%			
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior			
RETRANQUEOS (ALU/LU/F) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 6 3m. /3 m.			
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,45 m ² /m ²			
NÚMERO DE PLANTAS	2			
ALTURA MÁXIMA	7,5 m			
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1			
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN				
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-			
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-			

SECTOR S-5

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS		
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1			
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)				
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	179.503 m ²		
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)		
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)				
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL			
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²			
DENSIDAD (MV/HA)	18 viv/ha	máximo: 323 viviendas		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	53.850 m ² de edificación			
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²		
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²			
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES				
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	4.040 m ²	
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²		
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²		
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²		
AFECIONES: NO SE PRESENTAN				
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN				
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL				
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años) En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la calzada del tramo del vial dentro del Sector, con el resto.				
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.				
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales comprendidos por la 1ª (UA) ejecutada con repartición proporcional Se ejecutará punto de conexión de los márgenes del arroyo Salmoroso entre Sector S-4-1 y S-4-2, para dar continuidad al vial del cauce.				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)] TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS				
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES		
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	17.951 m ²	-		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EO) 20 m ² SUELLO 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	10.771 m ²	-		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	404 plazas	-		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)			
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)			
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	808 plazas			
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS				
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS				
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES			
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES			
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)				
CONDICIONES DE PARCELA				
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²			
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%			
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior			
RETRANQUEOS (ALU/LU/F) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 6 3m. /3 m.			
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,45 m ² /m ²			
NÚMERO DE PLANTAS	2			
ALTURA MÁXIMA	7,5 m			
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1			
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN				
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-			
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-			

SECTOR S-6

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	172.167 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/Ha)	18 viv/ha	máximo: 309 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	51.650 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	3.865 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²	
	AFFECCIONES	NO PRESENTA AFECCIONES	
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años) En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la calzada del tramo del vial oeste dentro del Sector con el resto.			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los víasles competidos por la 1ª (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	17.217 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	10.331 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	388 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	776 plazas		
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (ALU/LILU/L) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 6 3 m. /3 m.		
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,45 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-7

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	172.167 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/Ha)	18 viv/ha	máximo: 253 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	42.291 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	3.165 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²	
	AFFECCIONES: ZONA DE POLICIA DE REGUERO NO CONTEMPLADO EN EL 125.000 DEL IGN, AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFIABILIDAD SOBRE DICHA AFECCIÓN		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años) En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la calzada del tramo del vial oeste dentro del Sector con el resto.			
Se justificará la capacidad de depuración de SC-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SC-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los víasles competidos por la 1ª (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	14.098 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EQ) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	8.459 m ²		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	318 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELTO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	636 plazas		
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior		
RETRANQUEOS (ALU/LILU/L) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 6 3 m. /3 m.		
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,45 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-8-1			
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	89.888 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/Ha)	18 viv./ha	máximo: 161 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	26.966 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	2.015 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²	
AFECIONES: ZONA DE POLICÍA DE REGUERO NO CONTENIDO EN EL 125.000 DEL IGN AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE DICHA AFECIÓN			
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años) En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la catáza del tramo del vía cesta dentro del Sector con el resto.			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la catáza completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	8.989 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EO) 20 m ² SUELTO/100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	5.394 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	203 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	406 plazas		
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderos posteriores		
RETRANQUEOS (AL/LL/LP) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 63 m./3 m.		
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,45 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-		

SECTOR S-8-2			
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-1		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	52.304 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (MV/Ha)	18 viv/ha	máximo: 94 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	15.691 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-1)	1.049.488 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2876 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	1.175 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²	
AFECIONES: NO PRESENTA AFECIONES			
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años) En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la catáza del tramo del vía cesta dentro del Sector con el resto.			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la catáza completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	5.231 m ²		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EO) 20 m ² SUELTO/100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	3.139 m ²		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	118 plazas		
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	236 plazas		
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	375 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%		
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderos posteriores		
RETRANQUEOS (AL/LL/LP) (EXCEPTO GARAJES) CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	3 m./0 m. 63 m./3 m.		
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,45 m ² /m ²		
NÚMERO DE PLANTAS	2		
ALTURA MÁXIMA	7,5 m		
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS	1		
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-		
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-		

SECTOR S-9-1			
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-2		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	173.847 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/HA)	14 viv./ha	máximo: 243 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	52.154 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-2)	446.655 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2890 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	3.040 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
SG-ZV	SUC Y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m/m ²	
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRETERAS INFORME SOBRE LA ROTONDA SUR EN CARRETERA TO-8311-V)			
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM, LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)			
En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la cedida del tramo del vía hasta dentro del Sector con el resto			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la cedida completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	17.385 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EO) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	10.431 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	392 plazas	-	
RED VIALIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	784 plazas		
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	450 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del límite posterior		
RETRANQUEOS (ALLUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./0 m. ó 3 m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,47 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSOTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-9-2			
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-2		
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	22.656 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)	
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/HA)	14 viv./ha	320 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	68.596 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-2)	446.655 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2890 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	4.000 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
SG-ZV	SUC Y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m/m ²	
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRETERAS INFORME SOBRE LA ROTONDA SUR EN CARRETERA TO-8311-V)			
AFECCIONES: BANDA DE 50 m. INEDIFICABLE ALREDEDOR DEL CEMENTERIO			
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM, LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)			
En el convenio urbanístico del PAU se asegurará financieramente la continuidad de la cedida del tramo del vía hasta dentro del Sector con el resto			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.			
Se urbanizará la cedida completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	22.866 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP) (DE-EO) 20 m ² SUELTO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	13.720 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	515 plazas	-	
RED VIALIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	1.030 plazas		
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	450 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del límite posterior		
RETRANQUEOS (ALLUF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./0 m. ó 3 m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,47 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTAURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTAURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSOTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-9-3

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-2	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)		
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	27.787 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,3 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/HA)	14 viv./ha	máximo: 38 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	8.336 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-2)	446.655 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,2890 m ² /m ²	

(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES

SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	475 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²	

AFECIONES: SISTEMA DE COMUNICACIÓN CON HORMIGOS.

(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM. LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)	

Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.

Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1ª (UA) ejecutada (repercusión proporcional)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a) ó (c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	2.779 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EQ) 20 m ² SUELLO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	1.668 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	63 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	126 plazas		

(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	450 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	60%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALLLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./0 m. / 6 3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,47 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

SECTOR S-11-1

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-PAR-AIS-EXT	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)		
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	74.224 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,2 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/HA)	9 viv./ha	máximo: 66 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	14.844 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-3)	1.438.769 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1938 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012283 m ² /m ²
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008330 m ² /m ²
	SISTEMAS GENERALES (SG-DEIS-RAA)	(DEIS) REPERCUSIÓN 0,002223 m ² /m ²
	COLECTORES GENERALES (8.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²
		(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²
AFECIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS)		
Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carrera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM		
AFECIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN (CARRETERA DE HORMIGOS)		
Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carrera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (8 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.		
Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1ª (UA) ejecutada (repercusión proporcional)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		
(art. 24, 2, a) ó (c) (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, a) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	7.423 m ²	3.712 m ²
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EQ) 20 m ² SUELLO/ 100 m ² DE EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	2.969 m ²	1.485 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	112 plazas	56 plazas
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	224 plazas (+ 56 pz)	
(art. 24, 2, b) (TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	750 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB	40%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALLLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./0 m. / 6 3m. /3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	12 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,3 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS	2	
ALTURA MÁXIMA	7,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1	
(art. 24, 2, d) (TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	-	-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-	-

SECTOR S-11-2

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLTAU) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLTAU)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLTAU)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-AIS-EXT		
(art. 24, 1, c) (TRLTAU)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	514.832 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLTAU)	
(art. 24, 1, d) (TRLTAU)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,2 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/Ha)	9 viv/ha	máximo. 463 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	102.966 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-3)	1.438.769 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1938 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLTAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	8850 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012283 m ² /m ²	
SG-ZV	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008330 m ² /m ²	
	SISTEMAS GENERALES (SG-DEIS-RAA)	(DEIS) REPERCUSIÓN 0,002223 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²	
AFCIONES: BANDA MÍNIMA DE 10 m, de ZV configura el cauce del ARROYO SALMOROSO (DISPOSICIÓN ADICIONAL 1º p.22 RSR) Al formular el PAU se solicitará la CONFEDEPARTMENTO INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA POR EL POM SEGUN RSR			
AFCIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS) Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM			
AFCIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m. DE LA ARISTA EXT. DE LA EXPLANACIÓN (CARRETERA DE HORMIGOS) Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM			
(art. 24, 1, f) (TRLTAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores coincidentes y de los viales comprendidos por la 1º (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTAU)]			
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLTAU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.2, a) (RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	51.484 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLTAU) 25.742 m ²		
Al desampliar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un mdc del 50% esta reserva			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.2, b) (RP) (DE-EO) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	20.594 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLTAU) 10.297 m ²		
Al desampliar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un mdc del 50% esta reserva			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN	773 plazas (modulación 50% art. 31.2 TRLTAU) 387 plazas		
Al desampliar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un mdc del 50% esta reserva			
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	1.546 plazas (+387 pz)		
(art. 24, 2, b) (TRLTAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	750 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		40%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderº posterior		
RETRANQUEOS (AL/LULF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./ 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	12 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,3 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLTAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-12

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLTAU)]		MAGNITUDES REFERENCIAS	
(art. 24, 1, b) (TRLTAU) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLTAU)			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLTAU)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-AIS-EXT		
(art. 24, 1, c) (TRLTAU)			
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	396.212 m ²	
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLTAU)	
(art. 24, 1, d) (TRLTAU)			
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL		
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,2 m ² /m ²		
DENSIDAD (VV/Ha)	9 viv/ha	máximo. 357 viviendas	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	79.242 m ² de edificación		
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-3)	1.438.769 m ²	
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1938 m ² /m ²		
(art. 24, 1, e) (TRLTAU) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES			
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)	4.465 m ²
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012283 m ² /m ²	
SG-ZV	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008330 m ² /m ²	
	SISTEMAS GENERALES (SG-DEIS-RAA)	(DEIS) REPERCUSIÓN 0,002223 m ² /m ²	
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018 m ² /m ²	
AFCIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS) Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM			
AFCIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m. DE LA ARISTA EXT. DE LA EXPLANACIÓN (CARRETERA DE HORMIGOS) Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM			
(art. 24, 1, f) (TRLTAU) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
ORDENACIÓN DETALLADA EN EL POM, LAS POSIBLES MODIFICACIONES REQUERIRÁN PLAN PARCIAL			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)			
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores coincidentes y de los viales comprendidos por la 1º (UA) ejecutada (repercusión proporcional)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLTAU)]			
(art. 24, 2, a) ó c) (TRLTAU) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLTAU) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.2, a) (RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	39.622 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLTAU) 19.811 m ²		
Al desampliar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un mdc del 50% esta reserva			
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.2, b) (RP) (DE-EO) 20 m ² SUELDO 100 m ² DE EDIFICACIÓN	15.849 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLTAU) 7.935 m ²		
Al desampliar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un mdc del 50% esta reserva			
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN	595 plazas (modulación 50% art. 31.2 TRLTAU) 298 plazas		
Al desampliar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un mdc del 50% esta reserva			
RED VÍARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELDO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLTAU) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	1.190 plazas (+ 298 pz)		
(art. 24, 2, b) (TRLTAU) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO	
SUPERFICIE MÍNIMA	750 m ²		
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		40%	
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderº posterior		
RETRANQUEOS (AL/LULF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m./ 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	12 m.		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,3 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2	
ALTURA MÁXIMA		7,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) (TRLTAU) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-	
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-	

SECTOR S-13

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-AIS-EXT	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)		
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	406.044 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,2 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/HA)	9 viv./ha	máximo. 385 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	81.208 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-3)	1.438.769 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1938 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012283 m ² /m ²
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008330 m ² /m ²
	SISTEMAS GENERALES (SG-DEIS-RAA)	(DEIS) REPERCUSIÓN 0,002223 m ² /m ²
	COLECTORES GENERALES (6.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²
AFECIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS) Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM		
AFECIONES: RETRANQUEO DEL LÍMITE DEL ÁMBITO A 8 m. DE LA ARISTA EXT. DE LA EXPLANACIÓN (CARRETERA DE HORMIGOS) Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (8 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		
(art. 24, 2, a) ó (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR Al desarrollar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un máx. del 50% esta reserva	40.605 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLAUT) 20.303 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EQ) 20 m ² SUELTO 100 m ² DE EDIFICACIÓN Al desarrollar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un máx. del 50% esta reserva	16.242 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLAUT) 8.121 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN Al desarrollar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un máx. del 50% esta reserva	610 plazas (modulación 50% art. 31.2 TRLAUT) 305 plazas	-
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	1.220 plazas (+305 pz)	
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	750 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		40%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/LULF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	12 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,3 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

SECTOR S-16

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES REFERENCIAS
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONAS (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	(art. 46) (TRLAUT)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-AIS-EXT	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)		
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	63.310 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	RESIDENCIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,2 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/HA)	9 viv./ha	máximo. 57 viviendas
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	12.662 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-6)	65.327 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,1938 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	1.000 m ² / 200 HABITANTES (RP)
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²
	SG-ZV de SUC y SUNC-INC del NÚCLEO	(ZV) REPERCUSIÓN DE 0,008311 m ² /m ²
	COLECTORES GENERALES (6.100 m ²)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018ml/m ²
AFECIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN A (A-I) CARRAS DE HORMIGOS/ARROYO MAQUEDA Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las condiciones de la CARTA ARQUEOLÓGICA y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 18 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) (CARRETERA DE HORMIGOS) Al formular el PAU se solicitará al órgano titular de la Carretera informe preceptivo sobre las bandas fijadas por el POM		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE HARÁ MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO En el momento de su desarrollo se justificará la continuidad del mismo a través de las puentes de conexión de la red vial que atraviesan el arroyo.		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (4 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1 ^a (UA) ejecutada (repercusión proporcional)		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]		
(art. 24, 2, a) ó (TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS		
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR Al desarrollar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un máx. del 50% esta reserva	6.331 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLAUT) 3.166 m ²	-
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.2, b) RP (DE-EQ) 20 m ² SUELTO 100 m ² DE EDIFICACIÓN Al desarrollar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un máx. del 50% esta reserva	2.532 m ² (modulación 50% art. 31.2 TRLAUT) 1.266 m ²	-
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) (DC-AP) 0,75 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN Al desarrollar el Sector se seguirá el límite previsto en el art.31.2 como condición para minorar hasta un máx. del 50% esta reserva	95 plazas (modulación 50% art. 31.2 TRLAUT) 48 plazas	-
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)	
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)	
APARCAMIENTO PRIVADO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, RP) 1,5 PLAZAS/ 100 m ² EDIFICACIÓN (ESTÁNDARES DEL USO MAYORITARIO RESIDENCIAL)	190 plazas (+ 48 pz)	
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS		
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS		
MAYORITARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES	
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES	
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE) ANEXO II (RP)		
CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	750 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		40%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del lindero posterior	
RETRANQUEOS (AL/LULF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m / 3m. / 3 m.
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	12 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,3 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS		2
ALTURA MÁXIMA		7,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS		1
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN		
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD		-
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD		-

SECTOR S-10

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]

MAGNITUDES

(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONA (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-IND

(art. 24, 1, c) (TRLAUT)

SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR DE 10.369 m ²	8.714 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	CONCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)

(art. 24, 1, d) (TRLAUT)

USO GLOBAL MAYORITARIO	INDUSTRIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,5 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/Ha)	1 vivienda/ 2.000 m ² de instalación industrial	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	4.357 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-4)	8.821 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,4939 m ² /m ²	

(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES

SG	SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES	-
	SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²
	COLECTORES GENERALES (6.100 m)	(DEIS) REPERCUSIÓN DE 0,0018m/m ²

afecciones: NO PRESENTA AFECCIONES

(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

LA ORDENACIÓN DETALLADA SE HARÁ MEDIANTE PLAN PARCIAL	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (10 años)	
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1ª (UA) ejecutada (repercusión proporcional)	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

(art. 24, 2, a) ó (c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	872 m ²	-	
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP) (DE-EQ) 5% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	436 m ²	-	
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 2 ^o , RP) (DC-AP) 1 PLAZA/ 400 m ² EDIFICACIÓN	11 plazas	-	
RED VIARIA (DC-RV)	RESULTANTE (OD)		
SUELO NETO LUCRATIVO	RESULTANTE (OD)		
APARCAMIENTO PRIV. (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 1 ^o , RP) 1 PLAZA/ 200 m ² EDIFICACIÓN	22 plazas		

(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS	
MAYORITARIO	INDUSTRIAL
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES/VIENDA VINCULADA
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES

ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)

CONDICIONES DE PARCELA	MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA	450 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB		60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS	A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALALLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585 5 m./0 m. ó 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN	9 m.	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)	0,8 m ² /m ²
NÚMERO DE PLANTAS	2 (20% de oficinas)
ALTURA MÁXIMA	8,5 m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS	1

(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD	FO-TI2, FO-TI3, FO-TI4
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD	-

SECTOR S-14

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]

MAGNITUDES

(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONA (ZOU). RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANIZABLE (SUB)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUB-IND

(art. 24, 1, c) (TRLAUT)

SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL

SE DELIMITA UN SECTOR

198.297 m²

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR

(art. 113, 114) (TRLAUT)

(art. 24, 1, d) (TRLAUT)

USO GLOBAL MAYORITARIO

INDUSTRIAL

INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)

0,5 m²/m²

DENSIDAD (MV/Ha)

1 vivienda/ 2.000 m² de instalación industrial

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)

99.149 m² de edificación

ÁREA DE REPARTO (AR)

AR-(SUB-5)

392.886 m²

APROVECHAMIENTO TIPO (AT)

0,4939 m²/m²

(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECCIONES

SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN

(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m²/m²

AFFECCIONES: ÁMBITO DE PROTECCIÓN (A-2 ARROYO MARIGARÍA)

(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA DOP DE CULTURA INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM)

AFFECCIONES: BANDA DE 10 m. DE ZV JUNTO AL ARROYO "LOS CAUDILES"

(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA CONFEDERACIÓN INFORME DE CONFORMIDAD SOBRE LA BANDA ANTERIOR FIJADA POR EL POM SEGUN RSR)

AFFECCIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 50 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) EN CARRETERA NACIONAL N-V

AFFECCIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 25 m. DE LA ARISTA EXT. DE LA CALZADA (CARRILES ENLACE Y ACCELERACIÓN A N-V)

(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRETERAS INFORME SOBRE LAS BANDAS FIJADAS POR EL POM)

(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

LA ORDENACIÓN DETALLADA SE HARÁ MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

(el desarrollo del Sector asume la ejecución de la infraestructura de depuración previa al verano a la red municipal)

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (10 años)

Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas.

Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1^ª (UA) ejecutada (repercusión proporcional)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]

(art. 24, 2, a) ó (c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS

SUELDO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)

MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)

RESERVAS EXISTENTES

RESERVAS EFECTUADAS

ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP)

(DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR

19.830 m²

OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP)

(DE-EQ) 5% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR

99.915 m²

APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 2^o, RP)

(DC-AP) 1 PLAZA/ 400 m² EDIFICACIÓN

248 plazas

RED VIARIA (DC-RV)

RESULTANTE (OD)

SUELDO NETO LUCRATIVO

RESULTANTE (OD)

APARCAMIENTO PRIV. (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 1^o, RP)

1 PLAZA/ 200 m² EDIFICACIÓN

496 plazas

(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS

MAYORITARIO

INDUSTRIAL

COMPATIBLE

TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES/VIENDA VINCULADA

PROHIBIDO

TODOS LOS RESTANTES

ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)

CONDICIONES DE PARCELA

MÍNIMO

MÁXIMO

SUPERFICIE MÍNIMA

450 m²

OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB

60%

FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS

A 3 m. del linderio posterior

RETRANQUEOS (ALALLF)

CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585

5 m./0 m. ó 3m. /3 m.

ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN

9 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)

0,8 m²/m²

NÚMERO DE PLANTAS

2 (20% de oficinas)

ALTURA MÁXIMA

8,5 m

ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMISÓTANOS

1

(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD

-

POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD

-

SECTOR S-15		
CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) [art. 24, 1, (TRLAUT)]		MAGNITUDES
(art. 24, 1, b) (TRLAUT) CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONA (ZOU), RÉGIMEN SEGÚN el art. 68 (TRLAUT)		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE (SUB)	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUB-IND	
(art. 24, 1, c) (TRLAUT)		
SECTOR DE PLANEAMIENTO PARCIAL	SE DELIMITA UN SECTOR	189.833 m ²
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN	COINCIDE CON EL ÁMBITO DEL SECTOR	(art. 113, 114) (TRLAUT)
(art. 24, 1, d) (TRLAUT)		
USO GLOBAL MAYORITARIO	INDUSTRIAL	
INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN (IEB)	0,5 m ² /m ²	
DENSIDAD (MV/Ha)	1 vivienda/2.000 m ² de instalación industrial	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	94.916 m ² de edificación	
ÁREA DE REPARTO (AR)	AR-(SUB-5)	392.886 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	0,4939 m ² /m ²	
(art. 24, 1, e) (TRLAUT) SISTEMAS GENERALES, ELEMENTOS DE CUALQUIER TITULARIDAD Y AFECIONES		
SG SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIÓN	(DC) REPERCUSIÓN DE 0,012255 m ² /m ²	
AFECCIONES: CONTIGÜIDAD CON ÁMBITO DE PREVENCIÓN B (B-8 VENTA DEL BRAVO)		
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ A LA DGPV DE CULTURA INFORME DE ADECUACIÓN A LAS CONDICIONES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA Y RECOGIDAS EN EL POM		
AFECCIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 50 m. DE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA (AEC) EN CARRETERA NACIONAL N-V		
AFECCIONES: RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN A 25 m. DE LA ARISTA EXT. DE LA CALZADA (CARRILES ENLACE Y ACCELERACIÓN A N-V)		
(AL FORMULAR EL PAU SE SOLICITARÁ AL ÓRGANO TITULAR DE CARRETERAS INFORME SOBRE LAS BANDAS FIJADAS POR EL POM)		
(art. 24, 1, f) (TRLAUT) OBJETIVOS PARA LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN		
LA ORDENACIÓN DETALLADA SE HARÁ MEDIANTE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO (el desarrollo del Sector asume la ejecución de la infraestructura de depuración previo al verano a la red municipal)		
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (PAU) Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN, DE URBANIZACIÓN (PU) Y DE EDIFICACIÓN (10 años)		
Se justificará la capacidad de depuración de SG-DEIS-RS. Si es insuficiente, se establecerán los SG-DEIS-RS necesarios para las nuevas demandas. Se urbanizará la calzada completa de los caminos exteriores colindantes y de los viales compartidos por la 1 ^ª (UA) ejecutada (reparcelación proporcional)		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD) [art. 24, 2, (TRLAUT)]			
(art. 24, 2, a ó c) TRLAUT) TRAMA URBANA, ESPACIOS PÚBLICOS, DOTACIONES COMUNITARIAS			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (ESTÁNDARES)	MÍNIMOS (TRLAUT) (RP)	RESERVAS EXISTENTES	RESERVAS EFECTUADAS
ZONAS VERDES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP) (DV-ZV) 10% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	18.984 m ²		
OTRAS DOTACIONES (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.3, RP) (DE-EQ) 5% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR	9.492 m ²		
APARCAMIENTO PÚBLICO (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 2 ^º , RP) (DC-AP) 1 PLAZA/400 m ² EDIFICACIÓN	238 plazas		
RED VIAL (DC-RV) RESULTANTE (OD)			
SUELO NETO LUCRATIVO RESULTANTE (OD)			
APARCAMIENTO PRV. (art. 31 TRLAUT) y (art. 22, p.5, 1 ^º , b) RP) 1 PLAZA/200 m ² EDIFICACIÓN	476 plazas		
(art. 24, 2, b) TRLAUT) DETERMINACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS			
USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE LOS USOS			
MAYORITARIO	INDUSTRIAL		
COMPATIBLE	TERCIARIO EXENTO/DOTACIONAL/INSTALACIONES/VIENDA VINCULADA		
PROHIBIDO	TODOS LOS RESTANTES		
ORDENANZAS TIPOLÓGICAS (TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EAE-EAA) ANEXO II (RP)			
CONDICIONES DE PARCELA		MÍNIMO	MÁXIMO
SUPERFICIE MÍNIMA		450 m ²	
OCCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA (%) EN PB			60%
FONDO EDIFICABLE TODAS LAS PLANTAS		A 3 m. del linderio posterior	
RETRANQUEOS (ALLLLF)	CÓDIGO CIVIL art. 581 a 585	5 m/J 0 m. & 3m. /3 m.	
ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		9 m.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA (IEN)		0,8 m ² /m ²	
NÚMERO DE PLANTAS		2 (20% de oficinas)	
ALTURA MÁXIMA		8,5 m	
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE DE SEMÍSÓTANOS		1	
(art. 24, 2, d) TRLAUT) RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN			
POR TOTAL INCOMPATIBILIDAD			
POR PARCIAL INCOMPATIBILIDAD			

El orden de presentación de las fichas urbanísticas de cada uno de los Sectores ha seguido el orden establecido en el cuadro sintético de la página previa a las fichas urbanísticas de estas Normas Urbanísticas. El contenido de estas fichas sólo se puede expresar en los aspectos más cuantificables y singulares que inciden en cada uno de los Sectores. Para todo el régimen común es imprescindible aplicar lo preceptuado en el punto 6 de este documento.

Las Normas recogen las indicaciones de la C.P.U. de enero de 2009 por la que se efectuó la aprobación definitiva y supeditándola a la inserción de las mismas en el documento del POM.

Madrid, octubre de 2008. Firmado, Adela Ortega Segura (Arquitecta-Urbanista).

El Casar de Escalona 10 de septiembre de 2009.—La Alcaldesa, María Soledad Bermúdez Tejada.

N.º I.-9498