

A N E X O A L

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 20

FASCICULO I

27 DE ENERO DE 2010

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 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 compete.

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.

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

AYUNTAMIENTOS

BURUJON

Aprobado definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Burujón, en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en su sesión celebrada el día 31 de agosto de 2009, y una vez insertado el anuncio de fecha 23 de diciembre de 2009 en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y previo cumplimiento de los requisitos impuestos por la citada Comisión y de conformidad con los artículos 42.2 del T. R.L.O.T.A.U. y 157 del Reglamento de Planeamiento, se publica a continuación, para general conocimiento, el acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido íntegro del Plan de Ordenación Municipal de Burujón.

CONTENIDO DEL ACUERDO ADOPTADO

EL 31 DE AGOSTO DE 2009 POR LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

EXPEDIENTE 60/05PL

Aprobada definitivamente la modificación el Plan de Ordenación Municipal de Burujón, con la siguiente puntualización:

Previamente a los desarrollos de todos los sectores y unidades de actuación se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo respecto a la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos. Así mismo, se deberán obtener los informes de la Dirección General del Agua y los organismo competentes respecto a las previsiones de abastecimiento y depuración de forma que dichos recursos estén planamente garantizados.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Burujón (Toledo), que según lo establecido en el artículo 42. 2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Ordenación

del Territorio y Vivienda solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio) y en el artículo 107.3 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CONTENIDO INTEGRO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE BURUJON

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.–Ambito (OE).

Las presentes Normas Urbanísticas, que desarrollan las determinaciones previstas en la disposición segunda del artículo 30 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU) serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Burujón. El ámbito temporal de las mismas tiene carácter indefinido pudiendo procederse a la revisión según se señala en el apartado correspondiente de la Memoria.

Artículo 2.–Documentación del Plan de Ordenación Municipal.

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

- Documento 1. Memoria justificativa.
- Documento 2. Planos de información.
- Documento 3. Planos de ordenación.
- Documento 4. Normas Urbanísticas.

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

Artículo 3.–Interpretación del Plan de Ordenación Municipal.

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

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

2. En el caso de existir supuestos de conflicto entre los diversos documentos del P.O.M. la interpretación se efectuará en el sentido

que sea más favorable al cumplimiento o incremento de las dotaciones y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del entorno natural, y a la menor transformación de los usos y actividades existentes. Primará siempre el mayor interés de la colectividad.

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

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

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

3. Cualquier persona podrá solicitar examen del planeamiento vigente en la sede del Ayuntamiento. Podrá asimismo obtener información urbanística previa sobre cualquier terreno del municipio, para lo que deberá acompañar fotocopia de plano de ubicación del mismo.

Artículo 4.-Efectos de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal.

La aprobación del P.O.M. supondrá:

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

Artículo 5.-Vigencia del Plan de Ordenación Municipal.

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

2. La vigencia del P.O.M. tiene una duración mínima de doce años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se efectúen.

Artículo 6.-Revisión del Plan de Ordenación Municipal.

1. El P.O.M. se revisará al cabo de doce años de su aprobación, o cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación. Se considera necesario efectuar la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, que se hará conforme marca la TRLOTAU, cuando se cumpla una de las siguientes circunstancias.

- Variación ostensible en los cálculos demográficos, que motive ausencia de suelo urbanizable.
- Desarrollo del 50 por 100 de los ámbitos de suelo urbanizable o urbano previstos.
- Incremento de población en un porcentaje igual al 50 por 100 de la población prevista en Plan de Ordenación Municipal.
- Decisión municipal que, por interés estratégico, aconseje la citada Revisión.

Artículo 7.-Clasificación del suelo (OE).

1. El suelo se clasificará, de acuerdo con el TRLOTAU, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico.

Siguiendo tal criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 del TRLOTAU y de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 el TRLOTAU:

- Suelo urbano.
- Consolidado.
- No consolidado.

-Suelo urbanizable.

-Suelo rústico.

-Suelo Rústico de Reserva.

-Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección.

-De Protección Ambiental, Natural y Cultural.

-De Protección de Infraestructuras.

2. Se clasificará como Suelo Urbano el suelo ya transformado por contar como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o estar consolidados por la edificación en la forma que establece el TRLOTAU. En este sentido, en el presente P.O.M. se distingue entre el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 el TRLOTAU.

Pertenecen al Suelo Urbano Consolidado los terrenos que el propio P.O.M. incluye como tales y que están dentro de los perímetros señalados en los planos, y que se encuentran urbanizados o en proceso de urbanización.

Se clasificarán como Suelos Urbanos No Consolidados, quedando sujetos al deber de urbanizar, los terrenos que se definen en el P.O.M., de acuerdo con el artículo 45 del TRLOTAU, y que se detallan dentro de unidades de actuación y cuyo desarrollo se remite o diferencia a un planeamiento de desarrollo del P.O.M.

3. Se clasifican como Suelo Urbanizable los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 del TRLOTAU, para ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones que se establecen. El Suelo Urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

4. El resto de los terrenos no clasificados en el P.O.M. se consideran no urbanizables, denominándose como Suelos Rústicos, de acuerdo al artículo 47 del TRLOTAU. Estos terrenos se clasificarán como rústicos protegidos, de acuerdo con lo establecido en el apartado A) del artículo 47.2:

«Dentro del Suelo Rústico Protegido se diferenciarán los suelos de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores naturales o culturales, que en ellos se hacen presentes. A este tipo de suelo se adscribirán, en todo caso, los siguientes:

-Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección

-Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas de protección natural.

Dentro del Suelo Rústico se clasificará el de Protección Estructural, sea hidrológico, agrícola, ganadero, forestal o extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

Dentro del Suelo Rústico se clasificará el de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones».

O como suelo de reserva en el sentido del artículo 47.2.2:

«Los terrenos que no se adscriben a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva».

CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

SECCION II.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 8.-Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación, de acuerdo con la legislación vigente tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar, mediante la ordenación detallada de uno de los sectores definidos en el planeamiento.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones que se recogen en los artículos 26, 30 y 31 del TRLOTAU, y las señaladas, en ausencia de reglamentación que desarrolle la anterior, en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RPLOTAU) y que se

desarrollarán en los documentos previstos en los artículos 57 y siguientes del mismo RPLOTAU. Los planes parciales modificatorios del Plan de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria que se establece en el apartado 8 del artículo 39 del TRLOTAU.

2. La tramitación de los planes parciales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del TRLOTAU.

3. Como parte integrante de la normativa a seguir para garantizar la eliminación de barreras arquitectónicas, se deberá tener en cuenta la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, y el Decreto 158 de 1997, código de accesibilidad.

Artículo 9.–Documentación de los Planes Parciales.

Para el eficaz cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente, en la redacción de los Planes Parciales, deberán tenerse en cuenta los estudios y análisis siguientes:

a) Medio físico:

–Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso). Agua (red de drenaje natural, régimen de los cursos de agua, zonas inundables, zonas húmedas o mal drenadas, abastecimiento).

–Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura humedad, reacción química, contenido y profundidad de humus).

–Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, meses infra y sobre calentados, contaminación, laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión de calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas o contaminaciones persistentes).

–Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, endemismos, ecosistemas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).

–Usos del suelo (tipología y modelos de usos, suelos incultos o en estado de abandono).

–Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, raso y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

b) Medio humano:

–Desarrollo histórico (condicionantes para el futuro).

–Población y empleo (características de la población esperada).

–Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario y del suelo, volumen de actividad, condicione locales).

–Aspectos sociológicos (problemas, déficits).

–Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano:

–Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios, y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas, edificabilidad de techo, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar valores del suelo).

–Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).

–Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).

–Equipo y servicios (administrativo, escolar, sanitario comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).

–Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficie envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

–Planes, normas, proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc.

e) Red viaria: El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerán de acuerdo con la función y la velocidad específica que les corresponda dentro del sistema vial. Las secciones mínimas entre cerramientos, serán las siguientes:

–Sendas o aceras para peatones: 1,50 metros.

–Calles de peatones: 6,00 metros.

–Calles de reparto de un sentido: 10,00 metros.

–Calles colectoras: 12,00 metros.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones y en su caso, al margen de las bandas de circulación.

Para que la red viaria conforme una malla de itinerarios peatonales accesibles se estará a lo dispuesto de apartado 1.1.1 del anexo 1 de la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras.

f) Pavimentación: Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera, y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad o tonelaje del tránsito previsto.

g) Abastecimiento de agua: En las previsiones de los Planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

–Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

–Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de la propuesta de ordenación.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

h) Evacuación de residuales y pluviales: Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado separativo, según las condiciones que convenga a las características del terreno y de la ordenación. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En zonas con densidad neta inferior a una vivienda/hectárea, se admiten sistemas de saneamiento autónomo, siempre que se garantice la no contaminación de la capa freática.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

–Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.

–Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico como mínimo para el resto.

–Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 metros.

–Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro de hormigón armado para secciones mayores.

–Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros.

–Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres de uso público.

i) Suministro de energía eléctrica: El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842 de 2002) e instrucciones de la compañía suministradora previendo en los edificios o zonas comerciales, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC BT 10 según se establece en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842 de 2002) y el grado de electrificación deseado para las viviendas y el resto de construcciones. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se reflejaban en el artículo correspondiente de los proyectos de urbanización.

Se aplicarán los coeficientes de simultaneidad que establece el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión anteriormente citado.

Las redes de distribución de energía eléctrica en todo el ámbito del Plan Parcial o Proyecto de Urbanización, serán subterráneas. En las urbanizaciones que no satisfagan esta obligación se realizarán las obras necesarias para cumplirla en un plazo de dos años o se redactará un programa para el paso de la red aérea a subterránea, el cual debe iniciarse al mes de aprobado y terminarse en el plazo establecido, excepto en el caso de la red de distribución que afecta a los sectores S-13 y S-14, cuyo soterramiento se supeditará a la viabilidad de la actuación. Los centros de transformación deberá localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirán en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos vigentes (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Real Decreto 842 de 2002), el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, Decreto 3151 de 1968, de 28 de noviembre, y Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por el Real Decreto 3275 de 1982, así como la normativa de los Ayuntamientos en los que esté enclavada la urbanización y de la compañía suministradora de energía que no se opongan a lo aquí establecido.

j) 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. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales, deseados, cuyos parámetros mínimos corresponden con los indicados en el proyecto de urbanización.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logren minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a dieciocho años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia; y larga vida y reducida depreciación, etc. En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizadas al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a quince años. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano; ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como «adecuadas para conductores» y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 metros, excepto en este último caso cuando se utilicen como soportes brazos murales. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes.

k) Tendido de líneas eléctricas, telefónicas, telegráficas, teleféricas, etc.: Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente. En todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se admitirá el tendido de líneas aéreas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos o aislados en terrenos que estén clasificados como suelo urbano, en terrenos de superficie inferior a 5.000 metros cuadrados con uso de huertos o similares, y en los terrenos de uso comercial, industrial, ganadero o dotacional cualquiera que sea su superficie.

b) Conforme a lo establecido, en el Real Decreto 1995 de 200..., de 1 de diciembre, no se construirán edificios ni instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo de las líneas aéreas de alta tensión, incrementada por la distancia mínima de seguridad a ambos lados que marca el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de altas tensión y sus instrucciones técnicas complementarias. Real Decreto 223 de 2008, de 15 de febrero. Tomando esta distancia un valor mínimo de 5 metros a ambos lados. Se define la zona de servidumbre de vuelo como la franja de terreno definida por la proyección sobre el suelo de los conductores extremos, considerados éstos y sus cadenas de aisladores en las condiciones más desfavorables. Según indica el reglamento. No se construirán líneas por encima de edificios e instalaciones industriales en la franja definida anteriormente.

c) No obstante deberán respetarse siempre la siguientes distancias mínimas de seguridad en las condiciones más desfavorables entre las líneas eléctricas y los edificios o construcciones:

–Sobre puntos accesibles a las personas = $5,5 + D_{ej}$ metros, con un mínimo de 6 metros.

–Sobre puntos no accesibles a las personas = $3,3 + D_{ej}$ metros, con un mínimo de 3 metros.

Siendo D_{ej} las distancias definidas en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de altas tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

Con estas consideraciones se han delimitado las áreas de las líneas más importantes que discurren por el término municipal.

l) Plantaciones: El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado de las especies y el porte adecuado en las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

La ubicación de los árboles en las calles y paseos deberá ser de forma que cumpla con lo establecido en el apartado 1.1.1 de anexo 1 de la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras.

m) Recogida de basuras: Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento y a las recomendaciones de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Se establecerá un contenedor de acera cada setenta y cinco habitantes y un contenedor de vidrio y envases cada quinientos habitantes.

Artículo 10.–Planes Especiales.

1. Todos los Planes Especiales previstos desarrollarán el presente P.O.M. en función de lo marcado en el artículo 29 del TRLOTAU, y en lo que no se oponga a ésta, en lo establecido en el artículo 76.2 del RPLOTAU.

2. Asimismo 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.

Artículo 11.–Documentación de los Planes Especiales.

1. La documentación de los Planes Especiales se define en los artículos 90-96 del RPLOTAU, y en el artículo 30 del TRLOTAU y contará, como mínimo, con la siguiente:

a) Memoria detallada de los fines y objetivos, incluyendo los aspectos demográficos, sociológicos y ambientales. Deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En caso necesario, deberá contar con el análisis y las propuestas relativas a la ordenación del circulación, movilidad y transporte público; y el estudio, informe o evaluación del impacto ambiental correspondiente.

b) Normas Urbanísticas.

c) Evaluación económica y financieras en función de los agentes inversores.

d) Planos de información y de ordenación.

2. Los Planes Especiales deberán justificar el cumplimiento de los estándares mínimos que se indican para el suelo urbano en

el artículo 31 del TRLOTAU, en relación con lo establecido en el artículo 69 de la misma. La elaboración de los Planes Especiales estará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del TRLOTAU. Su tramitación se realizará conforme establecen los artículos 36, 37 y 38 del TRLOTAU.

Artículo 12.–Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se podrán formular para las áreas y en los supuestos previstos en el presente P.O.M., debiendo comprender, como máximo la manzana o unidad urbana equivalente completa. Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 28 del TRLOTAU y en los artículos 72-75 del RPLOTAU y tendrán la siguiente finalidad:

–Prever o reajustar las alineaciones y las rasantes.

–Prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente P.O.M. o del plan correspondiente.

2. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo, ni de alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el P.O.M. o en los planes especiales o parciales que desarrolle, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por éstas. En ningún caso el Estudio de Detalle podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento que completan, alterar la clasificación del suelo o aumentar el aprovechamiento urbanístico asignado.

4. Para la creación de nuevos viales, se estará a lo dispuesto a lo indicado en el artículo 6 de la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, en el que se señala que la pendiente longitudinal máxima de un itinerario peatonal accesible no superará el 6 por 100. Del mismo modo las pendientes transversales de los recorridos peatonales no superarán, bajo ningún concepto el 2 por 100, límite fijado por el anexo 1 del Código de Accesibilidad.

Artículo 13.–Documentación de los Estudios de Detalle (OE).

1. La documentación mínima exigida viene recogida en el artículo 75 del TRLOTAU y deberán contener, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas conteniendo las justificaciones del cumplimiento de las determinaciones exigidas y el mantenimiento del aprovechamiento. En caso de modificación de volúmenes, se incluirá un estudio comparativo de la morfología de acuerdo al planeamiento vigente y de la propuesta en el Estudio de Detalle.

b) Planos de información que indiquen la situación, emplazamiento y ordenación según el planeamiento vigente, a escala 1:500, así como una perspectiva urbana de la manzana y su entorno visual.

c) Planos de Ordenación, a escala 1:500, que indiquen con detalle las determinaciones que se modifiquen; la ordenación final con relación al entorno inmediato y a las alineaciones y rasantes propuestas.

2. Los Estudios de Detalle podrán ir acompañados con el Proyecto de Urbanización y con el Proyecto de Reparcelación, en caso de que sea necesario.

SECCION II.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Artículo 14.–Unidades de Actuación y Sectores (OE).

El presente P.O.M. mantiene el criterio de definir unidades de actuación y sectores con el fin de ajustar la realidad física del crecimiento del núcleo urbano a las posibilidades reales del mismo, de acuerdo con la TRLOTAU.

El presente P.O.M. marca diversas unidades de actuación y sectores en aquellos lugares donde se debe realizar una gestión puntual que modifique las condiciones actuales y que asegure la gestión y obtención de las dotaciones mínimas necesarias.

1. Las unidades de actuación y los sectores señalados se consideran los ámbitos mínimos para la redacción de los Planes Especiales, o de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización definidos en el P.O.M., debiendo asumir los costos del proceso de urbanización dentro de la unidad y ceder los terrenos correspondientes a que se refiere el artículo 69 o el

artículo 68 del TRLOTAU para el suelo urbano o el suelo urbanizable, con independencia de las modificaciones o innovaciones que se produzcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. Estos podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán contener la documentación que establece el apartado 4 del artículo 111 del TRLOTAU, cuya gestión se realizará directa o indirectamente conforme establecen los artículos 113 a 125 del mismo.

Artículo 15.–Gestión indirecta de la actuación urbanizadora.

La ejecución del planeamiento se podrá realizar indirectamente a través de Programas de Actuación Urbanizadora, tal y como se define en el artículo 117 del TRLOTAU, y de acuerdo con lo regulado en el artículo 110 del TRLOTAU, que detalla los objetivos de este documento:

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de esta.

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

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

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

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

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

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo por los propietarios de los terrenos para dedicarlo a lo previsto en el apartado 2 y 3 de la letra b del artículo 68 del TRLOTAU.

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

3. Los Programas de Actuación urbanizadora:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

Lógicamente, lo establecido en el citado texto legal se debe desarrollar con la propuesta de ordenación y con la propuesta de urbanización. La concreción real de la obtención gratuita de los suelos dotacionales y del aprovechamiento a favor de la Administración actuante se debe realizar en el Proyecto de Reparcelación, y que se podrá redactar conjunta o separadamente tras la adjudicación del Programa, aunque deberá quedar detallada en la proposición jurídico-económica que recoja los compromisos necesarios a favor de la Administración.

La propuesta de urbanización, así como la integración de ésta unidad con el resto de redes de infraestructuras, corresponderá con el Anteproyecto o Proyecto de Urbanización que deberá acompañar el citado Programa. Este deberá recoger el calendario de desarrollo y las fases de ejecución definidas en el apartado 3 c) del artículo 110 TRLOTAU, reflejándose asimismo en la proposición jurídico-económica. Tal aspecto se completa con las relaciones y compromisos que se adquieren entre el urbanizador y los propietarios, y el urbanizador y la Administración.

De acuerdo con el artículo 120.3 del TRLOTAU se deberá presentar una proposición jurídico-económica y una propuesta de convenio seguida de la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110 del TRLOTAU que establecen lo siguiente:

a) En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos garantías y penalizaciones que reportará la adjudicación.

b) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

–Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

–Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115.

–Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de la urbanización en concepto de beneficios o retribución de la gestión.

–Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstas como en su cuantificación y modo de adquisición.

Artículo 16.–Procedimiento de los Programas de Actuación Urbanizadora.

El TRLOTAU establece en sus artículos 110 y 120 dos fases en el procedimiento de elaboración y tramitación y aprobación de los P.A.U.

La primera fase de iniciación corresponde con la presentación de la Alternativa Técnica, acompañada en su caso de las Propuestas de Ordenación y de Urbanización. El contenido de tales documentos se recoge en el punto 4.1 del artículo 110, desarrollándose a través de la legislación complementaria. De esta forma, en las diversas unidades del presente P.O.M. se deberá redactar el Plan Parcial, en suelo urbanizable, o el Plan Especial de Reforma Interior, en suelo urbano, y el Proyecto o, como mínimo, Anteproyecto de Urbanización para adecuarse al TRLOTAU. La propuesta de urbanización se deberá acomodar también a las normas que al respecto establecen las ordenanzas y determinaciones del presente P.O.M., y a lo establecido en los artículos 111 y 115 del TRLOTAU.

La segunda fase completa la anterior con la presentación de la proposición jurídico-económica, donde se harán constar las relaciones entre los propietarios y el agente urbanizador; la estimación económica de las obras de urbanización y la incidencia económica de la actuación. Asimismo, se redactará un convenio a suscribir, de una parte, por el Adjudicatario de la Actuación y de otra por la Administración actuante. En él se hacen constar los compromisos y plazos que asumen ambos, las garantías que el urbanizador presta para asegurar aquellos, y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Ambos documentos deberán contar con los aspectos establecidos en los artículos 110.4.2 y 110.4.3 del TRLOTAU.

En esta proposición se regula las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, justificando en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados con éstos, y las disposiciones relativas al modo en que será retribuido el urbanizador. Dentro de ésta, se hace referencia a los costes aproximados de la obra.

La tramitación de ambas fases se detalla en el artículo 120, que establece un proceso para la alternativa técnica, y que posteriormente se puede complementar con la proposición jurídico-económica. Lógicamente ambas fases pueden ser simultáneas, con independencia que se puede producir en el período de información pública el procedimiento, ciertamente ambiguo y complejo, definido en el apartado 5 del artículo 120, ante la aparición de más propuestas.

Las obras y costes de las mismas se incorporarán en el Proyecto o en el Anteproyecto de Urbanización. Dicho documento que desarrolla el planeamiento de la unidad de suelo urbano o el sector de suelo urbanizable, se deberá ajustar a las normas de calidad vigentes y de aplicación en el municipio. Los costes del mismo se ajustan a lo establecido con claridad en el artículo 115, que establece lo siguiente:

1. 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 siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Hay que indicar que, los gastos de conservación de la urbanización de acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo, «corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior».

De acuerdo con el artículo 111.3 «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 tramiten junto con Planes o Programas de Actuación urbanizadora.

Artículo 17.-El urbanizador. Responsabilidad y garantías

Los Programas de Actuación Urbanizadora son consecuencia de la forma de gestión indirecta definida en el TRLOTAU, empleando para ello la figura del urbanizador, que se define en el artículo 117 de la misma, que establece:

1. El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subroga en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

3. Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

El urbanizador será responsable según el apartado 7 del artículo 118 del TRLOTAU de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

Los propietarios de terrenos afectados por un Programa «tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo, según establece el artículo 118.8 del TRLOTAU.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 118 del TRLOTAU:

El urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d) del número 3 del artículo 110, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de la urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

Asimismo y a tenor de lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo, el urbanizador podrá ejercer las siguientes facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

La retribución al urbanizador se realizará conforme establece el artículo 119 de la TRLOTAU:

1. Salvo en el caso de que el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas sujetas a un régimen de protección pública o uso de interés social, procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora.

a) Cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder.

En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador.

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

En el caso de que los propietarios formulen oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos del correspondiente Proyecto de Urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe sobre la corrección de dichos gastos.

Artículo 18.-Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

Las relacionadas entre el urbanizador y los propietarios se deberán detallar en el documento de la proposición jurídico-económica, de acuerdo con el apartado 4.3.a) del artículo 110 del TRLOTAU, que establece la necesidad de comprender en dicha proposición «el desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador».

Tales relaciones se describen en el artículo 118 del mismo texto, que desarrolla el criterio anterior. En el mismo se sientan las bases que deberán desarrollarse en la proposición jurídico-económica y que son las siguientes:

1. Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resulten de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1) Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y

garantizando esta deuda, para recibir a cambio, las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2) Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de la urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente o imprudente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento que se trate. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanística determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

Hay que recordar en este apartado la obligación que tiene, tanto el urbanizador como el propietario, de asumir los gastos de conservación de la urbanización. Las obras de urbanización se deberán mantener por los propietarios de cada una de las unidades que se desarrollen salvo que el Ayuntamiento, expresamente, quiera recibirlas.

El apartado 4.2 del artículo 110 establece la necesidad de contar con un convenio urbanístico entre el adjudicatario y la Administración actuante en el que se hagan constar los compromisos, plazos, garantías y paralizaciones que regularán la adjudicación. Tales compromisos solamente se realizarán para el caso de gestión indirecta y a través de la relación entre el urbanizador y la Administración. Tales relaciones deben comprender los siguientes aspectos:

Calendario de desarrollo de las fases, según el artículo 110.3.b) del TRLOTAU:

–Someter a aprobación administrativa los proyectos de urbanización presupuesto de cargas y los proyectos de reparcelación, según el artículo 118.3.a) del TRLOTAU.

–Asegurar, mediante las garantías establecidas en el artículo 118.4 del TRLOTAU.

–Tramitación administrativa, de acuerdo con los artículos 120 y 122 del TRLOTAU.

–Ejecución del P.A.U. por parte del urbanizador, según el artículo 125 del TRLOTAU.

–Deber de conservación, de acuerdo con el artículo 135.4 del TRLOTAU.

–Cesión de infraestructuras y suelos dotacionales, según el artículo 110.2 d) y e) de la TRLOTAU de 28 de diciembre de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 19.–Cesión de la adjudicación.

El urbanizador, de acuerdo con el artículo 117.2 del TRLOTAU, podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Asimismo, según establece el apartado 3 del mismo artículo, para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

Artículo 20.–Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

1. De acuerdo con el artículo 120 la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular, y

a desarrollar por gestión indirecta, se establece en el citado artículo con el siguiente proceso:

a) Someter la alternativa técnica a información pública, justo con las observaciones que, en su caso, estime convenientes por decisión del Alcalde-Presidente.

b) Acuerdo mediante edicto en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y en uno de los periódicos de mayor difusión. No es preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero habrá de remitirse aviso al domicilio fiscal de quienes constan en el catastro como titulares de derechos afectados por la Actuación Urbanística Propuesta.

c) Durante todo el procedimiento, los programas y alternativas técnicas que se vengán presentando ante el Ayuntamiento, podrá ser objeto de pública consulta.

d) Tras la conclusión del último plazo de información pública se celebrará el acto de apertura de plicas, del que se levantará acta bajo fe pública y ante dos testigos.

e) El Ayuntamiento pleno procederá a la aprobación de la alternativa técnica y de la proposición jurídico-económica, previo informe técnico de la Consejería de Obras Públicas al contar el municipio con menos de 10.000 habitantes de derecho.

f) Formalización del convenio, suscribiendo los compromisos y prestaciones de las garantías correspondientes.

g) Traslado de la aprobación a la Consejería de Obras Públicas y presentación en el registro de Programas de Actuación Urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 124 del TRLOTAU.

h) Publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el artículo 124 del TRLOTAU.

2. Como alternativa al procedimiento citado se podrá realizar la simplificación que establecen el artículo 121 del TRLOTAU a través de la protocolización de la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario, siguiendo el procedimiento establecido en el citado artículo.

3. La aprobación y adjudicación de los Programas de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta se realizará en el sentido que establece el artículo 122 del TRLOTAU.

4. Se producirá asimismo adjudicación preferente en el sentido de lo establecido en el artículo 123 del TRLOTAU.

Artículo 21.–La gestión directa de la Actuación Urbanizadora.

1. Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración podrá optar, a la vista de las características de la unidad en la que se vaya a actuar y de las exigencias del interés público, entre gestionarla por reparcelación o por expropiación. En ambos casos el Ayuntamiento podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la sección 3 correspondiente con las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución, del Capítulo I del Título V, correspondiente a la Ejecución del Planeamiento de Ordenación Territorial y Urbanística del TRLOTAU.

2. En el caso de optar por reparcelación, está será forzosa, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

Artículo 22.–Los Proyectos de Urbanización.

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

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

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

3. Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el P.O.M. y en los polígonos exteriores del casco urbano, deberán realizarse por los

propietarios directamente a través del procedimiento establecido en la TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del P.O.M.

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

5. En los sectores y U.A. cuya delimitación coincida con el eje de un trazado de calle de nueva apertura, el primero que se constituya en agente urbanizador de una de las partes e inicie el desarrollo de la misma, ejecutará la totalidad del vial. Una vez que se desarrolle el sector o U.A. colindante, los promotores del mismo deberán repercutirle los gastos de urbanización relativos a su parte del vial al agente urbanizador del sector o unidad desarrollado en primer lugar.

Artículo 23.-Coste de las obras de urbanización.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 115 del TRLOTAU, el importe de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios de suelo que las utilicen de acuerdo con el régimen del tipo de suelo de que se trate. Los sistemas generales adscritos a las diferentes áreas de reparto serán costeados en la forma y proporción establecidos en el artículo 153 de las presentes Normas.

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

a) Obras de viabilidad, comprendiendo las de explanación, pavimentación de calzadas, construcción de aceras y encintados, canalizaciones para servicios en el subsuelo.

b) Obras de saneamiento, incluyendo acometidas, colectores, sumideros y estaciones depuradoras.

c) Obras de servicios públicos de suministro de agua, distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contraincendios; de suministro de energía eléctrica, así como alumbrado público y comunicación telefónica.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluyendo arrendamientos, referidos a edificios y construcciones que deban demolerse para ejecutar el planeamiento.

h) Cuando así se prevea en el planeamiento a ejecutar, obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la misma con las generales del municipio.

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

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

Artículo 24.-Contenido mínimo y tramitación de los proyectos de urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para una zona, polígono o unidad de actuación, en cumplimiento del presente P.O.M. o de uno de los planes que lo desarrollan. Contendrá como

mínimo los aspectos definidos en el apartado anterior y que son los siguientes:

-Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y espacios libres.

-Redes de distribución de agua potable y riego.

-Red de hidrantes.

-Red de alcantarillado y recogida de aguas pluviales.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

-Red de telefonía.

-Jardinería, plantaciones, mobiliario urbano y señalización.

-Conexión de las nuevas redes con las ya existentes, aunque sean externas a la zona de actuación.

-Construcciones o bienes que deban ser objeto de demolición para la ejecución de las obras, y posibles realojos.

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

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

4. Los Proyectos adoptarán las disposiciones necesarias para la supresión de las barreras arquitectónicas y permitir la accesibilidad de los disminuidos físicos, debiendo cumplir expresamente el Decreto 158 de 1997, de 2 de octubre, por el que se aprueba el código de accesibilidad en Castilla-La Mancha.

Artículo 25.-Proyecto de pavimentación (OD).

1. En relación con la pavimentación de la unidad o zona a desarrollar, se describirán los siguientes aspectos:

-Tipos de suelo.

-Trazado de la red viaria y conexiones con la existente.

-Tipos de firmes y características de los mismos.

-Acabados de calzadas y aceras.

2. En este aspecto deberá contener los siguientes documentos:

1) Memoria:

-Tipos de suelo y su orografía.

-Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.

-Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos

-Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.

-Calidad requerida y tipos proyectados en materiales y unidades de obra.

2) Anexos a la Memoria:

-Características del proyecto, de orden técnico y económico.

-Cálculos justificativos, en los que se plantearán y justificarán los aspectos relacionados con el tráfico y aparcamientos y los cálculos de los firmes a emplear.

3) Planos:

-Estado actual de los terrenos. Será el plano topográfico a escala mínima 1:1.000 con curvas de nivel al menos de 1 metro en 1 metro y cumplirá los siguientes requisitos:

-Contendrá los límites del polígono objeto del proyecto.

-Llevará señalizados los puntos base del levantamiento.

-Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.

-Claves del replanteo. Se hará constar todos los datos precisos para poder realizar sobre el terreno el replanteo de toda la red viaria.

-Movimiento de tierras. Se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen. En el caso de movimientos de tierra en parcelas, se indicarán las curvas de nivel definitivas.

-Perfiles longitudinales de las vías. Se definirán a escala mínima horizontal 1:1.000 y vertical 1:100, reflejándose:

- Pendientes y rampas de las vías.
- Alineaciones horizontales.
- Cotas del terreno, de la rasante y rojos.
- Situación de las obras de fábrica.
- Perfiles transversales del viario. Se reflejarán por calles convenientemente numeradas, en el mismo orden que figura en el perfil longitudinal correspondiente.
- Secciones transversales tipo. Se indicarán las secciones tipo con expresión de los anchos de calzada y acera, situación del drenaje, tipo de firmes en calzada y aceras.

-Detalles. Se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.

-Obras de fábrica. Se definirán esta clase de obras (muros, atarjeas, puentes, etc.), con expresión clara de dimensiones y elementos estructurales, fábricas y demás unidades de obra.

-Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.

4) Presupuesto:

-Mediciones.

-Presupuesto general.

3. Se establecen los siguientes anchos mínimos de viales:

-Sendas o aceras para peatones: 1,50 metros.

-Calles de peatones: 6,00 metros.

-Calles de reparto de un sentido: 10,00 metros.

-Calles colectoras: 12,00 metros.

4. Las calles rodadas de nueva apertura deberán contar con un ancho mínimo de diez (10) metros, divididas en dos aceras de 1,5 metros (mínimo) y una calzada de siete (7) metros. No se permite ninguna calle sin salida, a no ser que se establezca un fondo de saco con una calzada de doce metros de ancho.

5. La calzada estará constituida por un firme flexible compuesto, al menos, por las siguientes capas:

-Sub-base de zahorra natural de un espesor mínimo de quince (15) centímetros.

-Base de zahorra artificial de quince (15) centímetros de espesor.

-Capa de rodadura de aglomerado en caliente de un espesor mínimo de cinco (5) centímetros.

La calzada estará limitada por bordillos. La calzada cuando vaya a ser continuada por futuras ampliaciones o accesos a parcelas, se podrá rematar con un bordillo rasante.

Las densidades a obtener en la compactación, serán las especificadas en el pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes para tráfico de pequeña densidad.

6. Las aceras estarán constituidas, al menos, por:

-Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m³) no inferior a 200 kilogramos de cemento, de espesor mínimo de diez (10) centímetros.

-Loseta hidráulica, de calidad no inferior a la denominada de «cuatro pastillas» habitual en la zona, asentada y rejuntada con mortero de cemento con dosificaciones respectivas por metro cúbico (m³) no inferiores a 400 y 600 kilogramos de cemento.

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

Estará limitada por bordillos que tendrán las siguientes características:

-Elevado para la separación de la calzada.

-Rasante para la separación de las zonas ajardinadas.

-Por excepción, cuando el límite de la acera sea la valla de cerramiento de una parcela, se admite la no colocación de este bordillo si la valla está ya construida.

7. Los bordillos serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 kilogramos/centímetro cuadrado, cortado en piezas no inferiores a cuarenta (40) centímetros de longitud.

La colocación se hará sobre solera de hormigón, de dosificación por metro cúbico no inferior a 200 kilogramos de cemento, de espesor mínimo no inferior a diez (10) cm, se asentará y rejuntará con mortero de cemento de dosificaciones respectivas

por metro cúbico no inferiores a 400 y 600 kilogramos de cemento, se llagueará el mortero en las juntas.

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

Servicio	Separación horizontal (cm)	Separación vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad-alta	30	30
Electricidad-baja	20	20
Telefonía	30	30

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

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

Artículo 26.-Proyecto de abastecimiento de agua (OD).

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

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

3. Los tubos serán de polietileno o de P.V.C. con enganche en campana. Se empleará tubería de PVC de 10 atmósferas de presión con junta elástica de 63 mm. y válvula de esfera con sección por sector.

4. Las válvulas se dispondrán en todas las derivaciones secundarias, así como intercaladas en la red principal que será cerrada. Su ubicación será en arquetas registrables mediante tapas de fundición. Las válvulas para diámetros de doscientos cincuenta (250) milímetros o mayores, serán de mariposa, no admitiéndose nunca las de compuerta para estos diámetros.

5. Las tomas domiciliarias se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento. Las tomas domiciliarias se ubicarán en arquetas registrables mediante tapa de fundición. Se establecerá un sistema de tarificación por tramos de consumo de agua con el objetivo de penalizar los consumos de agua excesivos.

6. El proyecto de abastecimiento de agua deberá contener los siguientes documentos:

1) Memoria:

-Disposiciones constructivas elegidas.

-Tipos y calidades de los materiales.

-Tipos y calidades de llaves, piezas especiales o similares.

-Sistema de depuración bacteriológica.

-Tipo de red de distribución elegido.

Anexos a la Memoria.

-Características del proyecto, de orden técnico y económico.

-Cálculos justificativos.

2) Planos.

-Plano general de la red: Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000. Contendrá los puntos de abastecimiento tanto si es interior como si es procedente de zonas exteriores, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetro de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.

-Planos de detalles: Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc., y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.

–Conducción del abastecimiento: En el caso de abastecimiento exterior a la zona delimitada por el polígono, se incluirá en un plano los datos de tipo hidráulica en el punto de conexión.

- Presupuesto.
- Mediciones.
- Presupuesto general.

7. Las condiciones que deben tener las nuevas urbanizaciones serán las que figuran a continuación:

- La dotación de agua potable para usos domésticos 200 litros/habitante.
- La dotación de agua para riego, piscinas y otros usos será en función de las características de la ordenación.
- Deberá existir una red de hidrantes adecuada.

Artículo 27.–Proyecto de saneamiento (OD).

1. Las redes de saneamiento se aconseja que sean ramificadas y deberán quedar conectadas con los ramales de los sectores contiguos, y con el resto de la red general del municipio, para asegurar su conexión con el saneamiento general. Se establecerá una red separativa que, en la medida de lo posible, distinga entre:

- Aguas grises: Proveniente de aparatos sanitarios de aseo personal. Se potenciará la reutilización de dichas aguas para disminuir los caudales que fluyan hacia la depuradora.
- Aguas negras: Que fluirán directamente a la EDAR.
- Aguas pluviales: Provenientes directamente de la lluvia. Se buscará su almacenamiento en depósitos para su reutilización para riego.

2. Los tubos serán de P.V.C. corrugado e irán sobre solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor. Las uniones serán las adecuadas para el presente material.

Existirá una arqueta de acometida para cada una o dos parcelas en los linderos de separación de aquellas, ubicada en la acera, desde la que se verterá a la red de saneamiento.

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

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

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

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

5. Los sumideros se construirán con las siguientes calidades mínimas:

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

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

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

8. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

- 1) Memoria:
 - Situación actual del saneamiento y solución adoptada
 - Disposiciones constructivas elegidas.
 - Materiales y unidades de obra proyectados.
 - Tipo de red de alcantarillado para aguas residuales y pluviales.
 - Depuración de aguas residuales.
 - Régimen económico de mantenimiento de la estación depuradora.

Anexos de la Memoria:

- Características del Proyecto, de origen técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

Presupuesto:

- Mediciones.
 - Presupuesto general.
- 2) Planos.

–Planta general de la red de alcantarillado: En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos. Figurarán los límites del polígono y calles definitivas. La disposición de pozos será tal que desde cualquier parcela o propiedad pueda desaguarse a uno de ellos, conservando entre sí la distancia máxima de 50 metros. Se utilizará el plano a escala mínima de 1:1.000.

–Perfiles longitudinales: Se indicarán cotas de rasante y de solera de cada pozo de registro, pendientes de los conductos, secciones adoptadas, profundidad de los pozos y longitudes entre los mismos.

–Detalles: Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc.

–Desagües a la red. Se señalará el punto de acometida a la red municipal.

–Obras accesorias. Se representarán gráficamente todas las obras que sean precisas, como encauzamientos, protecciones, cruces de calzada y otras similares.

Artículo 28.–Proyecto de suministro de energía eléctrica (OD).

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

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

3. El proyecto contendrá los siguientes documentos:

1) Memoria:

–Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica al terreno.

–Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

–Indicación de empresa suministradora y tipo de contribución y distribución de cargas y derechos para la instalación y explotación del servicio.

Anexos a la Memoria:

- Características del proyecto, de orden técnico y económico.
- Cálculos justificativos.

Presupuesto:

- Mediciones.
- Presupuesto general.

2) Planos:

–Planta general de la red de media tensión: Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados. Se utilizará el plano a escala mínima 1:1.000, en el que figurarán calles, límites del polígono.

–Planta general de la red de baja tensión: Se proyectará la situación de los centros de transformación (ubicados en parcela independiente en todos los casos excepto en el caso de residencial plurifamiliar, que podrán ir alojados en el interior del edificio, con las reservas y determinaciones de la Legislación vigente al respecto.) y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.

–Detalles de la red de media tensión: Se dibujarán cajas terminales y de empalme, tipos de zanjas de la red subterránea, en su caso, tipo de apoyo y crucetas en los tramos aéreos, cimentaciones, aisladores, herrajes y derivaciones a tierra.

–Detalles de la red de baja tensión: Se representarán los elementos de la red de baja tensión análogos a los indicados en la red de alta tensión, indicándose los armarios de acometida con el detalle de su instalación interna.

–Detalles de los centros de transformación: Se representarán con todos sus detalles los centros de transformación, especificando dimensiones construcción de cimientos, soleras, muros, tabiques, cubiertas y definición de cuantas estructuras sean necesarias para la construcción de los centros.

–Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica: Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica, señalándose las cotas de situación respecto a los demás servicios o cerramientos, con el fin de localizar su situación y comprobar la compatibilidad de su instalación con los demás servicios.

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

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coefficiente simultaneidad	1	0,90	0,80	0,80	0,80	0,70	0,70
Número acometidas	1	2	3	4	5	6	
Coefficiente simultaneidad	1	1	0,90	0,90	0,90	0,90	

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

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

–Se ubicarán en terrenos de uso común.

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

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

7. Los centros de transformación serán del tipo de las casetas prefabricadas utilizadas y permitidas por la Compañía suministradora, que en este caso se trata de Iberdrola, S.A. Por tal motivo serán de los tipos homologados por las casas Ormazábal, Funtan y Cabimetal, o similares, pudiendo ser de cualquiera de estos tipos las que se empleen en el presente sector. Los centros se deberán prever preferentemente subterráneos y se ubicarán en parcelas independientes. Bajo ningún concepto podrán ocupar la vía pública.

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

Número acometidas	1	2	3	4	5	6	7
Coefficiente simultaneidad	1	0,90	0,80	0,80	0,80	0,70	0,70
Número acometidas	1	2	3	4	5	6	
Coefficiente simultaneidad	1	1	0,90	0,90	0,90	0,90	

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

Artículo 29.–Proyecto de alumbrado público (OD).

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

1) Memoria:

–Solución de alumbrado adoptada, aérea o subterránea.

–Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

–Niveles de alumbrado adoptados.

–Explotación y conservación de las obras.

Anexos a la Memoria.

–Características del proyecto de orden técnico y económico.

–Cálculos justificativos.

Presupuesto y mediciones.

2) Planos:

–Plano general de la red de alumbrado público: Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se graficarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso. El plano se desarrollará sobre plano a escala mínima 1:1.000, en el que quede reflejado todo el viario y límites del polígono.

–Detalles de la red de alumbrado: Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo, la cual será al lado del bordillo tal y como marca el apartado 1.3.2 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad.

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

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

–Normas de la Compañía suministradora de electricidad.

–Normas UNE.

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

3. En las zonas existentes en la actualidad dentro del casco consolidado tales parámetros se pueden variar con el fin de obtener un ambiente adecuado al carácter popular existente. Para esta zona se aconseja el uso de palomillas adosadas a las fachadas en las calles de ancho inferior a 1,50 metros.

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

Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y cumplirá las Normas (UNE-EN 60.598). Los equipos eléctricos para montaje exterior poseerán un grado de protección mínima IP-54, según UNE 20.324 e IK 8 según UNE-EN 50.102 e irán montados a una altura mínima de 2,5 m sobre el nivel del suelo.

El rendimiento será igual o mayor que 0,7 para lámparas de vapor de sodio alta presión.

4. Siempre se utilizarán lámparas de descarga, en zonas de jardín y vapor de sodio alta presión o halogenuros en zonas de jardín y viales, ya sean para tráfico rodado o peatonales.

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE correspondiente, su consumo medio por pérdidas será mínimo y llevarán grabados las siguientes indicaciones: marca y modelo, esquema de conexión y tipo de lámpara.

Los condensadores podrán ser independientes o formar unidad con el balasto y estarán capacitados para elevar el factor de potencia hasta 0,9 como mínimo.

5. Las columnas o báculos que se instalen, serán siempre de chapa de acero galvanizada con espesor mínimo de tres (3) mm y de ocho (8) en la base. La altura de las columnas será de cuatro (4,00) metros en calles inferiores a ocho metros, será de seis o siete (6,00-7,00) metros en las calles entre ocho y diez metros de ancho, y será de nueve (9,00) metros de altura en las calles mayores de diez metros de anchura.

El hormigón por utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica H-250. Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernos de anclaje que serán de acero F.III, según la Norma UNE-36, 011-75, doblados en forma de cachaba, y las dimensiones de los agujeros rasgados de la placa base de los soportes, se determinarán en función de la altura H del soporte, en la siguiente tabla:

Altura m.	Dado cimen. m.	Longitud pernios m.	Diámetro pernios "	Huecos placa mm.
3-5	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
7	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40
9	0,8 x 0,8 x 0,8	0,60	3/4	22 x 40

6. La alimentación a los distintos receptores será siempre con tendido subterráneo. Las zanjas de canalización cumplirán la normativa vigente. Los conductores siempre irán protegidos bajo tubo de sección suficiente.

Los conductores serán unipolares y estarán constituidos por tres conductores independientes iguales y uno asimismo independiente y de idéntica serie para el conductor neutro. Serán de cobre recocido y nunca serán inferior a seis (6) milímetros cuadrados de sección.

En la instalación eléctrica interior de los soportes, la sección mínima de los conductores para la alimentación de las luminarias será de 2,5 milímetros cuadrados.

7. La puesta a tierra de los soportes de los puntos de luz a cielo abierto, se realizará conectando individualmente cada soporte, mediante el conductor de cobre con aislante reglamentario de seis (6) milímetros cuadrados de sección sujeto al extremo superior del soporte, de acuerdo con lo indicado en el presente punto, a una línea de tierra de cobre desnudo de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados de sección, instalando una o más picas, hincadas cada cuatro soportes metálicos o las necesarias para conseguir la resistencia adecuada en la arqueta correspondiente. Se instalará doble circuito de línea de tierra, es decir, uno por circuito de alimentación de los puntos de luz.

Las picas de tierra se hincarán cuidadosamente en el fondo de las arquetas, de manera que la parte superior de la pica sobresalga en veinte (20) centímetros, la superficie superior del lecho de grava.

La línea de tierra del cable desnudo de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados de sección, formando un bucle así como el conductor de tierra del soporte de seis (6) milímetros cuadrados de sección, se sujetarán al extremo superior de la pica mediante grapa doble de paso de latón estampado.

Al objeto de garantizar la total continuidad de las dos líneas de toma de tierra de cable desnudo de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados de sección, cuando se acabe la bobina, en la arqueta correspondiente, se ejecutará una soldadura de plata, o sistema adecuado que garantice plenamente la continuidad eléctrica y mecánica de las líneas de tierra, sin que en ningún caso al cable se le someta a tensiones mecánicas, formando un bucle.

La toma de tierra de punto de luz de pasos interiores se efectuará mediante circuitos de tierra, en cuyos extremos del mismo se colocarán sendas picas.

La toma de tierra de los Centros de Mando, se efectuará mediante pica hincada en la arqueta situada junto a la cimentación del armario.

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

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

El equipo de medida se instalará en el Centro de Mando siguiendo las directrices de la empresa distribuidora de energía eléctrica. A continuación del equipo de medida se instalará un interruptor magnetotérmico tetrapolar. El accionamiento de los Centros de Mando será automático, incluido el alumbrado reducido, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual. El programa será de encendido total, apagado parcial del cincuenta

por ciento (50%) de los puntos de luz a determinada hora de la noche y el apagado total. Se incorporarán reguladores de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche y evitar así la contaminación lumínica.

A tal efecto el armario irá provisto de célula fotoeléctrica y reloj de corrección astronómica de doble esfera montados en paralelo, actuando éste retardado respecto a la célula para el caso de avería, y del siguiente aparellaje:

- Conmutadores.
- Contadores de accionamiento electromagnético.
- Relés auxiliares.
- Interruptor tetrapolar magnetotérmico.
- Interruptores automáticos.
- Termostato.
- Puntos de luz.
- Resistencia eléctrica o sistema de calefacción.
- Fusibles de protección.

Los armarios serán de tipo intemperie, constituidos por bastidores de perfil metálico, cerrados por paneles de chapa de acero de 2 milímetros de espesor mínimo, galvanizados. Los armarios cumplirán las condiciones de protección P-32 especificadas en las Normas DIN-40.050. Estarán provistos de dos compartimentos independientes para alojar los equipos de mando y los contadores de medida, siendo capaces de albergar todos los elementos necesarios.

La cimentación de los Centros de Mando, será de hormigón de resistencia característica H-150, previendo una fijación adecuada de forma que quede garantizada su estabilidad, teniendo en cuenta las canalizaciones y pernos de anclaje, accesorios, así como una arqueta de dimensiones idóneas para hincar las picas de toma de tierra.

9. Para determinar los niveles de iluminación se deberá cumplir la siguiente tabla:

Categoría	Luminancia CD/m ²	Luminancia lux
Peatonal	0,50	10
Tráfico-peatonal	1,00	20
Tráfico-rápido	2,00	30

Artículo 30.-Proyecto de red de telefonía (OD).

1. El proyecto deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de distribución y de detalles.
- Mediciones y presupuesto.

Deberá adecuarse a la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. Las redes de distribución de telefonía se ejecutarán preferentemente subterráneas, pudiendo el Ayuntamiento eximir de tal disposición por acuerdo plenario.

2. La separación entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductor de otros servicios deberá tener como mínimo lo siguiente:

-Canalizaciones de alumbrado o fuerza eléctrica, veinticinco (25) centímetros con línea de alta tensión y 20 centímetros con línea de baja tensión.

-Con tuberías de otro servicio, tales como agua, gas, etc., treinta (30) centímetros de tierra como mínimo.

-Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que de modo fácil, se puedan retocar las uniones, efectuar reparaciones o tomar derivaciones. Esta distancia será de treinta (30) centímetros entre los tubos y el lecho de piedra partida y arena, o firme de la canalización.

-La explanación de la zanja se hará de modo que siempre se encuentre pendiente hacia una de las arquetas.

-Las curvas en las canalizaciones han de ser sencillas para simple cambio de dirección, pudiéndose efectuar en plano horizontal o en plano vertical.

-Para asegurar el apropiado tendido de los cables en los conductos, se dará a las curvas el mayor radio posible, debiéndose tener muy en cuenta al trazarlas, que el radio mínimo admisible sea de quince (15) metros. En todos los casos el radio se mantendrá uniforme en toda la curva.

3. Al objeto de eliminar perturbaciones en los cables telefónicos, se procurará evitar el paralelismo entre éstos y los

eléctricos de alta tensión alejándose la mayor distancia posible, cuando se construya la canalización. La longitud máxima de canalización subterránea será de ciento cincuenta (150) metros entre arquetas.

Los conductos donde se alojarán los cables telefónicos tendrán un diámetro interior de once (11) centímetros y la separación entre los conductores será de tres (3) centímetros exteriormente. Los conductos irán recubiertos con hormigón H-150, formando un prisma continuo. Las arquetas donde se alojen los empalmes o derivaciones de los cables telefónicos, han de ser construidas de acuerdo a las Normas de Telefónica. Por estas arquetas solo pasarán cables del servicio telefónico.

4. Las cámaras de registro se construirán con sus paredes principales de hormigón armado, siendo de hormigón en masa las destinadas a entradas de conductos. Los suelos serán de hormigón en masa o armado según los casos y los techos se construirán siempre de hormigón armado; la base de placas de hormigón pretensado o construcción «in situ».

Los armarios se realizarán a base de barras corrugadas. El hormigón empleado será del tipo H-250.

Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6) milímetros de diámetro y hormigón H-250 de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

Artículo 31.–Proyecto de ajardinamiento, mobiliario urbano y señalización (OD).

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1 del RPLOTAU que se emplea en este caso como texto alternativo reglamentario, se deberán reseñar tal tipo de obras dentro los siguientes documentos:

1) Memoria.
–Definición de obras de jardinería de la urbanización.
–Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.
–Descripción de los elementos de mobiliario urbano y señalización.

2) Planos.
–Estado actual del terreno: Estado del terreno después de haber sido realizadas en él las obras de explanación y pavimentación, alcantarillado y distribución de agua de la urbanización.

–Planta general de paseos y construcciones: Se reflejarán los paseos y construcciones, tanto ornamentales como funcionales, juegos infantiles, etc., de forma que se puedan replantar perfectamente sobre el terreno.

–Planta del estado definitivo del terreno: Se reflejará en una planta el estado definitivo del terreno después de haber sido realizado el movimiento de tierras. En él quedarán perfectamente definidos los paseos, así como las construcciones ornamentales y de servicio de los parques y jardines. Se deberán señalar aquellas características de los recorridos (anchos, rasantes...) teniendo que ser todas acordes con las que recoge el Código de Accesibilidad, en la definición que propone para itinerarios peatonales accesibles.

–Plantaciones: Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.

–Mobiliario urbano: Se reflejarán los tipos y ubicaciones de los elementos de mobiliario urbano necesarios para equipar la unidad, bancos, papeleras, fuentes y juegos infantiles. Se desarrollarán las condiciones indicadas por el apartado 1.3.2 del anexo 1 del Código de Accesibilidad para garantizar que este mobiliario podrá ser utilizado por cualquier persona.

–Señalización. Se deberá detallar la señalización a ubicar en la unidad desde el punto de vista del cumplimiento del Código de la Circulación, así como poder señalar correctamente las futuras construcciones.

–En general, para las zonas verdes, deberá especificarse su ubicación, en aquellos espacios que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, prohibiendo las zonas de difícil acceso o falta de centralidad. Para el diseño y desarrollo de estas áreas de esparcimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras y en el artículo 16 del Decreto 158 de 1997, Código de accesibilidad.

3) Presupuesto:

–Mediciones.

–Presupuesto general.

En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies autóctonas que aseguren un bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado. En este sentido, se potenciarán las especies de hoja caduca, que permiten el paso de la radicación solar en invierno mientras que sombrean en verano. Se evitarán en la medida de lo posible las grandes plantaciones de césped, así como los abonos químicos, apostando por los de liberación lenta y se favorecerá la poda en abierto. Se evitará el riego de los jardines y zonas verdes con agua potable y se empleará aguas reutilizadas (bien aguas residuales depuradas, bien aguas pluviales recogidas en la red separativa).

Dentro del desarrollo de los sectores y unidades colindantes con áreas de suelo rústico definidos en el presente documento, se intentará, en la medida de lo posible, la búsqueda de una transición entre el suelo agrario y el urbanizable mediante la plantación de vegetación autóctona, que permita una integración paisajística.

Se establecerá un contenedor de acera 1/75 hab. (restos orgánicos), 2 m² y para área de aportación 1/500 hab. (p/c vidrio y envases): 10 m². de acuerdo al Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo, del Plan de gestión de residuos urbanos de Castilla-La Mancha.

Artículo 32.–Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización (OD).

1. El Proyecto de Urbanización contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Disposiciones generales:
–Forma de contratación de las obras y régimen jurídico del contrato.

–Relaciones generales entre la Administración actuante, el promotor y el contratista o empresa urbanizadora.

–Obligaciones sociales, laborales y económicas.

b) Ejecución de la obra:

–Comprobación del replanteo y comienzo de las obras.

–Equipo y maquinaria.

–Terrenos que deben ser ocupados y terrenos que deben ser expropiados.

–Materiales.

–Obras defectuosas o mal ejecutadas.

–Abono de la obra ejecutada.

–Medición y valoración.

–Abono de las obras.

–Abonos a cuenta.

–Modificación o resolución del contrato.

–Recepción provisional y definitiva.

–Medición general y liquidación.

Artículo 33.–Supresión de barreras arquitectónicas (OD).

Los Proyectos de Urbanización adoptarán, conforme a lo marcado en los instrumentos de planeamiento en los cuales se basen, las medidas necesarias para la fijación de itinerarios libres de barreras urbanísticas.

Artículo 34.–Condiciones de vertido a la red de saneamiento (OD).

1. Con independencia de la clasificación del suelo y en tanto no se redacten planes especiales de infraestructura, además de las condiciones generales de la legislación vigente las aguas residuales con carga inferior a 250 habitantes equivalentes según la siguiente tabla deberán reunir antes de su vertido las siguientes condiciones mínimas:

a) 150 mg/l de materias en suspensión de cualquier tipo.

b) 200 mg/l de D.B.O5.

c) Ph comprendido entre 6 y 9.

Quedan excluidas las viviendas unifamiliares aisladas existentes en suelo no urbanizable.

2. Las equivalencias se consideraran según la siguiente tabla:

–Bodegas 1 hab. = 7 litros de vino diarios.

–Establo vacas 7 hab. = 1 cabeza vacuna.

–Pocilga 3 hab. = 1 cabeza porcina.

–Granja avícola 1 hab. = 7 aves.

–Mataderos 1 hab. = 5 kg. de carne en vivo diaria.

–Queserías 1 hab. = 5 litros de leche diarios.

3. Cuando los vertidos sean superior a 250 habitantes equivalentes se deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

- a) 60 mg/l en materias en suspensión de cualquier tipo.
- b) 70 mg/l. de D.B.O5.
- c) Ph comprendido entre 6 y 9.

Se considera como único vertido a los afectos anteriores el conjunto de los situados en un radio de 250 metros.

4. Los proyectos de urbanización determinarán en cada unidad o polígono las áreas de las que procede la instalación de depurados individuales para viviendas unifamiliares, así como el tipo de depuración, y el lugar de vertido aplicable en el resto de los casos.

Todas las parcelas deberán contar con un sistema individual o colectivo de depuración y vertido de aguas residuales que cumpla la presente normativa y esté de acuerdo con las determinaciones de la Ley de Aguas.

Artículo 35.–Parcelaciones y reparcelaciones (OE).

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma que quede definido en el presente P.O.M.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Únicamente se podrán acometer los supuestos establecidos en el apartado 1.b) del artículo 89 del TRLOTAU. En cualquier caso, se ajustará a lo establecido en el artículo 89 del TRLOTAU.

2. El Proyecto de parcelación contendrá los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas u ordenanzas aplicables a cada una de las parcelaciones.

–Planos, de referencia con el estado actual del P.O.M. de estado actual de la finca matriz de delimitación de cada una de las parcelas resultantes, acotado.

3. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

4. La reparcelación se atenderá a lo dispuesto en los artículos 92, 93, 94 y 95 del TRLOTAU.

Artículo 36.–La ejecución de actuaciones edificatorias.

1. La edificación de las parcelas o solares resultantes del planeamiento, requerirá, de acuerdo con el artículo 131 del TRLOTAU:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

La edificación sólo será posible con la simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

2. Las parcelas y solares deberá edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación correspondiente. Dicho plazo no podrá superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal de obras.

3. El derecho y el deber de edificar corresponde a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica la del deber.

4. Los proyectos de edificación deberán cumplir lo dispuesto para tal fin en la presente Normativa.

Artículo 37.–Conservación de las obras de urbanización.

De acuerdo con el artículo 135 del TRLOTAU, la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico 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.

1. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber previsto en el párrafo anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras.

SECCION II.3. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 38.–Las licencias urbanísticas.

Con independencia de lo establecido en los artículos 156 y siguientes del TRLOTAU, con respecto al régimen de control de las actividades y de los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística, se definen en este artículo las licencias de obras, edificación e instalaciones y las licencias de usos y actividades.

Artículo 39.–Actos sujetos a licencia urbanística.

1. Estarán sujetos a licencia municipal los actos de construcción, edificación y usos del suelo descritos en el artículo 165 del TRLOTAU. A efectos enunciativos, y no limitativos, estarán sujetos a la preceptiva licencia municipal los siguientes:

- Las parcelaciones, segregaciones y reparcelaciones.
- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 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.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones.
- Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier tipo de suelo.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural.
- El cerramiento de las fincas, muros y vallados.
- La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

–La ubicación de invernaderos.

–La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

–Las instalaciones que afecten al subsuelo.

–La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares, y la colocación de antenas de cualquier clase.

–La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

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

–Los actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

–Los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público.

2. Cuando la edificación de un inmueble se destine a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuera procedente, en el sentido de lo establecido para las licencias de uso y actividades.

3. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 del TRLOTAU, las siguientes obras o actos de uso del suelo.

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

–La tala de masa arbórea, de vegetación arbustiva o de árboles aislados, que por sus características puedan afectar al paisaje o estén protegidos.

Artículo 40.-Procedimiento de concesión de licencias.

1. Toda solicitud de licencia municipal se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, debidamente suscrita por el promotor bien sea propietario o actúe en representación.

Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento, en el Registro General, o en alguna de las Oficinas a que se refiere el artículo 38 de la Ley de Procedimiento Común, los interesados podrán exigir el correspondiente recibo de la entrega, fechada, timbrada o sellada por el funcionario encargado municipal. En el caso de observar deficiencias en la instancia o en los documentos que la acompañan, se notificará al peticionario, a fin de subsanarlos dentro de los diez días hábiles siguientes.

2. Las solicitudes deberán acompañarse de la siguiente documentación:

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

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

-Autorización o autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación, en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

3. Las licencias se deberán conceder o denegar dentro del plazo de dos meses, excepto las de obras menores, vallado de solares y ocupación de edificios que se deberán conceder en un mes.

4. En el caso de exigirse proyecto técnico, éste podrá ser Básico o de Ejecución redactado por Técnico competente, firmado y visado por el correspondiente colegio oficial. En caso de presentar Proyecto Básico para la obtención de licencia, se deberá presentar el correspondiente Proyecto de Ejecución tras la concesión de aquella y antes del inicio de las obras para su conformación por el Ayuntamiento.

5. En los edificios inventariados e incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos que acompaña al presente documento, se deberá remitir por el Ayuntamiento cualquier solicitud de licencia, antes de la concesión de la misma, a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para el informe previo y preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Las solicitudes de licencia en los edificios declarados monumento y de los situados en su entorno se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma, a la Delegación de la citada Consejería para el informe preceptivo de la Comisión. Tal aspecto también será de aplicación a todos los edificios y sitios inventariados y que se recogen en la memoria y en el plano correspondiente.

6. Las licencias se otorgarán salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, no pudiendo ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir en el ejercicio de la actividad autorizada.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la legislación del suelo, de los Planes de Ordenación, Programas, Proyectos, y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio facultades en contra de las prescripciones de las figuras urbanísticas citadas.

7. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 del TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

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

-Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

-Informe jurídico.

-Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

8. Las licencias de usos y actividades se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 169 del TRLOTAU, debiendo cumplir con los siguientes trámites:

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

-Informe o informes técnicos sobre la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

-Informe jurídico.

-Los trámites y diligencias necesarios en función del emplazamiento, o de la naturaleza de los actos o sus efectos.

-Inspección y verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

Artículo 41.-Vigencia de las licencias.

1. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres (3) meses a contar a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de la misma. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente más del 20 por 100 del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

2. El plazo final será el previsto en el proyecto presentado ante la Administración, contando desde la finalización de los tres meses citados anteriormente. Si no figurase el plazo en el proyecto aquel será de quince (15) meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

En caso de ampliación de plazo se estará a lo establecido en el apartado 3 del artículo 167 del TRLOTAU.

3. Se producirá caducidad de la licencia en los siguientes casos:

-Transcurridos tres meses desde la posibilidad de iniciar las obras tras el otorgamiento de la licencia, si antes de dicho plazo no han comenzado los trabajos amparados en la licencia.

-Cuando, iniciados las obras, se paralizaran estas por más de dos meses, o se ha acumulado más del 20 por 100 del total de duración de la obra.

-A los quince meses desde el otorgamiento en las obras de nueva planta.

4. El Ayuntamiento podrá acordar la rehabilitación de una licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de la licencia.

Artículo 42.-Documentación de las licencias.

Todos los documentos necesarios para el otorgamiento de las distintas licencias, deberán estar visados por el colegio oficial competente, cuando así sea obligatorio que se presente un Proyecto u otro documento redactado y firmado por técnico competente, debiéndose presentar por triplicado ejemplar. Todos los documentos se ajustarán en su formato a las normas UNE A-4.

Las informaciones, licencias y otros documentos devengarán las correspondientes tasas y derechos.

42.1. Licencias de parcelación y segregación: Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal a efectos urbanísticos toda parcelación que dé, como resultado, parcelas inferiores a la parcela mínima. Se consideran parcelas indivisibles las definidas según el artículo 90 del TRLOTAU.

No se podrán efectuar parcelaciones en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, y en suelo urbanizable mientras no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso la parcelación estará condicionada al desarrollo de las correspondientes unidades, en función de lo establecido en el presente P.O.M. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. El proyecto de parcelación constará de:

-Planos de la finca o fincas en su estado actual.

-Plano de parcelación, acotado, a escala 1:500 ó 1:1000.

-Memoria descriptiva de lo existente registral.

-Escritura de la finca matriz.

42.2. Licencias de obras de urbanización: En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto. Este constará de:

- Memoria descriptiva.
- Planos de información y proyecto.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones y presupuesto.

42.3. Vaciados: Sólo se podrán conceder vaciados de terrenos cuando estos tengan la condición de solar. En las solicitudes de licencias de vaciado se presentará la siguiente documentación:

- Memoria explicativa y presupuesto.
- Oficio de direcciones de obra de técnico competente.
- Planos a escala 1:500, 1:1000, ó 1:2000.

42.4. Derribos: Proyecto completo similar al de obra de nueva planta.

42.5. Apeos y apuntalamientos: Se deberá presentar oficio de dirección de obra firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial. En caso de urgencia se podrá disponer las órdenes oportunas dando cuenta a continuación al Ayuntamiento.

42.6. Vallados: Se presentará plano del terreno que se pretende vallar acompañando de memoria que indique el tipo de valla y presupuesto de la obra.

42.7. Movimientos de tierras: Los desbroces, desmontes, explanaciones, terraplenes y vertederos estarán sujetos a la licencia previa municipal.

Se presentará un plano indicativo de la actuación a realizar y una memoria que indique la finalidad del movimiento de tierras a efectuar.

42.8. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma: Solamente se podrán conceder licencia de obras en aquellas parcelas que tengan la condición de solar. La condición de solar vendrá refrendada por el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto 2.3 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

Se presentarán los documentos siguientes:

a) Proyecto técnico completo con memoria, planos, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto, según se indicaba en el artículo 3.2. de procedimiento. Dentro del mismo, sin perjuicio de la documentación mínima exigida en la normativa general aplicable, se especificarán los siguientes apartados:

b) Cuadro justificativo del cumplimiento de la normativa del POM aplicable a dicho proyecto.

c) Plano de situación que acoja la superficie necesaria que permita identificar con claridad la parcela. Asimismo, se aportarán las cotas de los lindes de la parcela, de las distancias de la edificación proyectada a los lindes y del ancho de los viales colindantes.

d) Planos de cotas de cada planta así como de las rasantes en los planos de alzados y secciones, donde se compruebe el cumplimiento de la altura mínima y máxima permitida en fachadas y patios

e) Plano de sección por rampa de garaje donde se comprueben los diferentes desniveles y alturas mínimas.

f) Plano donde se señale la ubicación y dimensiones de las plazas de estacionamiento, de acuerdo a la normativa del presente POM.

g) Las dimensiones del vallado de la parcela, de acuerdo a las condiciones de la presente normativa.

- Cuestionarios oficiales y estadísticos.
- Oficios de dirección de obra de técnicos de grado superior y medio.

-Proyecto de seguridad en obras que afecta el Real Decreto 1627 de 1997.

Todos los documentos deberán ir firmados por los técnicos competentes y visados por el colegio oficial correspondiente. En el caso de viviendas de protección oficial se deberá cumplimentar las normas específicas.

También se podrá solicitar licencia de edificación en terreno que, sin contar con la condición de solar, concurren los requisitos establecidos en la legislación vigente, y se garantice la urbanización complementaria, afianzando el valor de la misma. En este caso las obras de urbanización deberán mantenerse a costa del interesado, hasta que sean recibidos por el Ayuntamiento.

42.9. Licencias para sondeos: Se deberá presentar proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente. En el mismo se deberán reseñar las distancias a otros pozos, así como el consumo anual estimado y el destino del aprovechamiento. Las obras deberán realizarse bajo dirección de técnico competente.

Se deberá inscribir el sondeo en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

42.10. Primera ocupación o utilización de edificios: Se deberá tener presente lo indicado para las licencias de usos y actividades en la presente memoria y en el artículo 169 del TRLOTAU.

Se deberá presentar junto con la solicitud la siguiente documentación:

-Planos finales o modificaciones con respecto al proyecto aprobado.

-Presupuesto de liquidación de la obra.

-Certificado final de obras.

-Solicitud de alta del inmueble concluido en el catastro de urbana, en modelo oficial.

42.11. Licencias de actividades: Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en función de las particularidades del uso y función del establecimiento, con independencia de lo establecido en los artículos 169 a 171 del TRLOTAU.

Específicamente, se exigirán proyectos de actividad en los siguientes casos:

-Garajes públicos.

-Cafeterías, restaurantes y cualquier local dedicado al ocio o la restauración.

-Tiendas de cualquier género.

-Guarderías.

-Oficinas con una superficie superior a 30 metros cuadrados o con más de cinco puestos de trabajo.

El proyecto desarrollará, tanto en planos como en memoria, los siguientes aspectos:

-Clasificación de la actividad.

-Instalaciones propuestas.

-Condiciones de ventilación.

-Condiciones de emisión de ruidos y vibraciones.

-Condiciones de emisión de residuos y olores.

-Medidas correctoras aplicadas.

42.12. Licencias de espectáculos y actividades recreativas: Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas (Ley Orgánica 71 de 1994), Real Decreto 387 de 1995, de 10 de marzo, sobre el traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de espectáculos, y Decreto 117 de 1995, de 12 de septiembre, sobre asignación de competencias en materia de casinos, juegos y espectáculos públicos y asociaciones.

Artículo 43.-El régimen de autorización provisional de actividades.

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, precio informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

La tramitación de las mismas seguirá el procedimiento establecido para las licencias de obras.

Artículo 44.-Las órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.

2. Las citadas ordenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo, y se podrán efectuar en los siguientes casos:

-Por incumplimiento del deber de conservación de los inmuebles.

-Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores contenidos en la legislación urbanística y en el presente P.O.M.

3. El Ayuntamiento deberá comunicar al particular la orden de ejecución, que deberá reunir los siguientes requisitos:

–Identificación del motivo que justifica la adopción de la orden de ejecución.

–Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.

–Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa posibles.

–Invitación a formular el correspondiente proyecto técnico, cuando sea necesario.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos, y en su caso del proyecto técnico necesario. Dicho plazo se podrá ampliar en otros quince días en el caso de que se solicite fehacientemente, ante causas que lo justifiquen, y siempre que no exista riesgo para personas ni para la vía pública.

4. Simultáneamente el Ayuntamiento dará información a las administraciones afectadas. Tras el estudio de las alegaciones se resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

5. El destinatario de la orden de ejecución deberá correr con los gastos de la redacción del proyecto, en su caso, de las tasas derivadas del procedimiento y de las operaciones de la ejecución de la orden. En caso necesario el Ayuntamiento podrá recaudar tales cantidades por los procedimientos de ejecución sustitutoria previstos en la legislación.

Artículo 45.–Protección de la legalidad urbanística.

1. Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán y aplicarán en los supuestos establecidos en los artículos 174 al 200 del TRLOTAU, y en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística con la modificación introducida por el Real Decreto Ley 16 de 1981, en lo que no se opongan al TRLOTAU.

En las infracciones a lo legislado, reglamentado o determinado por los textos legales y por las determinaciones del presente P.O.M. se actuará conforme se marca en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. El procedimiento será el marcado en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de aplicar la legislación de Régimen Local.

3. La función inspectora del Ayuntamiento se efectuará en los términos que establece el artículo 174 del TRLOTAU, dentro del ámbito de su competencia, y asumirá las siguientes labores:

–Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 del TRLOTAU, así como de las disposiciones que la desarrollan y complementan.

–Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar dicha normativa.

–Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación de la normativa urbanística y del planeamiento.

–Informar y proponer a las administraciones competentes la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue conveniente para el cumplimiento de dichos objetivos.

–Instruir los expedientes sancionadores correspondientes.

–Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y urbanística.

–Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. El régimen, en materia de disciplina territorial y urbanística, de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística se define en los artículos 177 y 178 del TRLOTAU. Asimismo se define en el artículo 179 del TRLOTAU las actuaciones ilegales y el procedimiento de legalización, en su caso, de las mismas. No se podrán legalizar las siguientes actuaciones:

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

–Las actuaciones ilegales 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.

5. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística se efectuarán conforme establece el artículo 182 del TRLOTAU.

Artículo 46.–Las infracciones y sanciones urbanísticas.

1. Serán infracciones muy graves las siguientes:

–Las tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales, o que estén clasificados como suelos rústicos de protección ambiental o tengan la consideración de dominio público, o estén en las zonas de servidumbre del mismo.

–La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural.

–Las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido.

–La comisión de una o más infracciones graves.

2. Serán infracciones graves las siguientes:

–Las que constituyen incumplimiento de las norma sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que en el expediente se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, que se consideran como infracciones leves.

–La realización de obras mayores no amparadas por licencia, calificación territorial o autorización administrativa correspondiente, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

–Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

–Los incumplimientos en materia de gestión salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración, en cuyo caso se consideran como leves.

–Los movimientos de tierras y extracciones en el subsuelo no amparadas por licencia, calificación territorial o autorización administrativa.

–La colocación de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales ajenos al paisaje natural o rural, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

–La obstaculicen de la labor inspectora.

–La comisión de una o más infracciones leves.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades sobre el territorio realizadas sin contar o, en disconformidad con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico.

4. Las infracciones definidas anteriormente se sancionarán conforme establece el artículo 184 del TRLOTAU, salvo las infracciones en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente que se regirán por lo establecido en los artículos 192 a 194 del TRLOTAU.

5. En ningún caso la infracción urbanística podrá ser beneficiosa para el infractor. Para ello se procederá conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina, teniendo en cuenta que en el caso de parcelaciones ilegales, la cuantía de la sanción no podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta del terreno correspondiente.

Artículo 47.–Procedimiento en edificios catalogados y en su entorno (OE).

1. Los edificios que se indican en el presente P.O.M. y en el catálogo del mismo y sus zonas de influencia, estarán sujetos a la Ley 16 de 1985, del patrimonio histórico, el Real Decreto 111 de 1986, de desarrollo parcial de la Ley 16 de 1985, y la Ley 4 de 1990, de regulación del patrimonio histórico de Castilla-La Mancha, modificado por su artículo 21 por la Ley 9 de 2007, que modifica la Ley 4 de 1990. Para ello, el Ayuntamiento deberá solicitar informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de Toledo, que deberá ser favorable para poder conceder licencia.

2. En los edificios que tengan cierto valor típico o histórico propio o en relación con el conjunto, se estima conveniente solicitar informe previo a la citada Comisión Provincial. Por ello, se incluyen el Catálogo de Bienes Protegidos adjunto al presente documento.

Artículo 48.–El deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras para conservarlos o rehabilitarlos, y de mantener las

condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo de los mismos.

2. El Ayuntamiento, a través de ordenanza municipal, podrá establecer las condiciones de desarrollo de la inspección periódica de construcciones y edificios establecida en el artículo 138 del TRLOTAU.

Artículo 49.–El estado ruinoso de las edificaciones.

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y especifica el artículo 139 del TRLOTAU y el Reglamento de Disciplina Urbanística. Procederá la declaración de ruina de una construcción cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

–Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ellas las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo, supere el deber normal de conservación.

–Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizadas como consecuencia de dichas inspecciones, sumado al que deban ejecutarse a los efectos señalados en el párrafo anterior, supera el límite del deber normal de conservación.

2. Los edificios catalogados o incluidos en el inventario no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación o a razones de falta de habitabilidad. La declaración de ruina de tales edificios no habilita ni obliga su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 50.–Normas de protección de las vías y los cauces (OE).

1. El término municipal está surcado por dos carreteras de ámbito regional:

- CM-4050
- CM-4000

En el tramo de la carretera CM-4050 que discurre en suelo urbano se establecen las alineaciones de los solares edificables, toda vez que nos encontramos en un suelo clasificado como urbano, y se reservan zonas libres de protección en varios espacios.

En el resto del ámbito de estas carreteras, y fuera del suelo urbano, se tendrán en cuenta las protecciones que establece la vigente Ley 9 de 1990, de carreteras de Castilla-La Mancha.

En toda la zona de protección de la carretera se permitirán sólo los usos dispuestos en la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, en función de la afección dominante (dominio público, servidumbre, límite de edificación, zona de protección-afección).

2. En el caso de los caminos queda fijada la línea límite de edificación a una distancia de quince (15) metros medidos a cada lado del eje. La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros desde el lindero del camino.

Asimismo, para aquellos caminos incluidos en áreas clasificadas como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección, la línea límite de edificación se situará a 15 metros medidos a cada lado del eje del camino y el vallado se fijará a 10 metros desde el lindero del camino.

Tales dimensiones se considerarán en aquellos caminos donde el presente P.O.M. no establezca alineaciones, y en concreto en todas las actuaciones a realizar en el suelo clasificado como rústico de reserva.

3. Las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo rústico especialmente protegido y se ajustarán a la legislación vigente en tal materia específica (Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha). Las vías pecuarias existentes en el municipio y que se han descrito en la memoria del P.O.M., son las siguientes:

–Vereda del Camino Talaverano, que atraviesa el término de E a NO pasando por el casco urbano. Su anchura legal es 20,89 metros.

–Vereda del Camino de Toledo, que discurre de E a O situado al sur del casco urbano coincidiendo en parte de su trazado con la carretera CM-4000. Su anchura legal es 20,89 metros.

–Vereda de las Barrancas, Su trazado es de S a N enlazando en la vereda del Camino Talaverano a la altura del casco urbano, su anchura legal es 20,89 metros.

–Colada de Dármola, situada al SO del término y que conecta con la vereda del Camino de Toledo. Su anchura legal es de 10 metros.

Se respetarán las zonas de afección de 3 m a ambos lados del ancho establecido.

4. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y según se establece en las indicaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

Se considerará Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental la franja de terrenos comprendida en la zona de policía de 100 metros excepto en zonas clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable. La delimitación de esa franja queda condicionada a la redacción del Estudio Hidrológico pertinente, que delimitará, en último caso, la anchura definitiva de la zona de protección. En ella no podrá llevarse a cabo ningún uso ni actividad que incumpla el régimen de protección que se recoge en la vigente Ley de Aguas.

En las zonas clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable ubicadas junto a cauces fluviales, tras el correspondiente Estudio hidrológico, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica, en el que este organismo establecerá el ancho mínimo de la banda de protección con calificación de zona verde. En ningún caso dicha banda de protección no podrá ser inferior a 12 metros. En ella no podrá llevarse a cabo ningún uso ni actividad que incumpla el régimen de protección que se recoge en la vigente Ley de Aguas. Las áreas del casco urbano y nuevos desarrollos urbanos y urbanizables incluidas dentro de la zona de policía preservarán la clasificación de suelo urbano o urbanizable pero no quedarán exentas de condicionar sus usos y actividades a la vigente Ley de Aguas.

Como criterio general se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal y contemplándose la evacuación de posibles avenidas extraordinarias.

Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según se establece en el artículo 9 del Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, sin que se ocupe zona de dominio público hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

En todo caso se deberán respetar en los márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de ancho que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento de la misma ya citado.

CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO

Artículo 51.–Clases de suelo (OE).

1. El presente P.O.M. clasifica el término municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano (consolidado y no consolidado).
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico (protegido y de reserva).
 - Suelo rústico de reserva.
 - Suelo rústico no urbanizable de especial protección.
 - De protección ambiental, natural y cultural.
 - De protección de infraestructuras.

2. Se clasificará como suelo urbano el suelo ya transformado por contar como mínimo, con acceso rodado y peatonal, encintado

de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, o estar consolidados por la edificación en la forma que establece el TRLOTAU. En este sentido, en el presente P.O.M. se distingue entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del TRLOTAU.

Pertenecen al suelo urbano consolidado los terrenos que el propio P.O.M. incluye como tales y que están dentro de los perímetros señalados en los planos, y que se encuentran urbanizados.

3. Se clasificarán como suelos urbanos no consolidados, quedando sujetos al deber de urbanizar, los terrenos que se definen en el P.O.M., de acuerdo con el artículo 45 del TRLOTAU, y que se detallan dentro de unidades de actuación y cuyo desarrollo se remite o diferencia a un planeamiento de desarrollo del P.O.M.

4. Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 del TRLOTAU, para ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones que se establecen. El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

5. El resto de los terrenos no clasificados en el P.O.M. se consideran no urbanizables, denominándose como Suelos Rústicos, de acuerdo al artículo 47 del TRLOTAU. Estos terrenos se clasificarán como rústicos protegidos, de acuerdo con lo establecido en el apartado A) del artículo 47.2:

«Dentro del Suelo Rústico Protegido se diferenciarán los suelos de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores naturales o culturales, que en ellos se hacen presentes. A este tipo de suelo se adscribirán, en todo caso, los siguientes:

–Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección.

–Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas de protección natural.

Dentro del Suelo Rústico se clasificará el de Protección Estructural, sea hidrológico, agrícola, ganadero, forestal o extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

Dentro del Suelo Rústico se clasificará el de Protección de Infraestructuras y Equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones».

O se clasificarán como suelo de reserva en el sentido del artículo 47.2.2:

«Los terrenos que no se adscriben a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva».

Artículo 52.–Régimen del suelo rústico (OE).

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

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

Artículo 53.–La calificación urbanística del suelo rústico de reserva (OE).

1. En las áreas de suelo rústico que no se encuentran en el presente P.O.M. clasificadas como protegidas, se entenderán que quedan clasificadas como suelo rústico de reserva. Dicho suelo podrá ser calificado, en los términos establecidos en el artículo 60 del TRLOTAU, con los objetivos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análogas, que se necesiten o sirvan para su mejora.

b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que no necesite construcción alguna, y estén de acuerdo con la normativa ambiental.

d) Establecimiento, funcionamiento, conservación y mantenimiento de las infraestructuras o servicios públicos, incluyendo las estaciones de servicio de carburantes.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.

f) La implantación y funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, siempre que resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y sus conexiones con las redes generales y sin menoscabo del entorno natural y ambiental existente.

g) La vivienda unifamiliar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

2. La calificación urbanística se desarrollará en los términos establecidos en el Título V del RSRLOTAU.

3. No requerirán calificación urbanística los usos y aprovechamientos recogidos en los artículos 54.1.1 y 2 del TRLOTAU

Artículo 54.–La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE).

1. En suelo rústico de protección sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que se definen en los apartados a) y d) del artículo anterior.

2. En los suelos clasificados con protección de infraestructuras se permitirán los aprovechamientos que se definen en el apartado e) y f) del artículo anterior.

3. La calificación urbanística se desarrollará en los términos establecidos en el Título V del RSRLOTAU.

4. No requerirán calificación urbanística los usos y aprovechamientos recogidos en los artículos 54.1.1 y 54.1.2.a) del TRLOTAU.

Artículo 55.–La calificación urbanística para actos en el suelo rústico (OE).

1. La calificación de los actos promovidos por los particulares en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 64 del TRLOTAU.

2. La calificación de los actos promovidos por las Administraciones públicas y por los usos correspondientes a las áreas de servicios de carreteras en el suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 65 del TRLOTAU.

3. La vigencia y caducidad de las licencias otorgadas en desarrollo de las calificaciones urbanísticas en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 66 del TRLOTAU. Las licencias que se otorguen en estos casos deberán establecer el plazo de vigencia de las mismas.

Artículo 56.–Régimen del suelo urbanizable sin desarrollar (OE).

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

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

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

2. En esta situación no se podrán conceder licencias de parcelación o segregación.

Artículo 57.–Régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora (OE).

Según el artículo 68 de la modificación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

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

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

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

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

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

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

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

–En los sectores cuyo aprovechamiento coincida con la media aritmética de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del mismo uso global en que el planeamiento hubiera desagregado el suelo urbanizable: El 10 por 100.

–En los sectores cuyo aprovechamiento sea superior o inferior a esta media el planeamiento les atribuirá el 10 por 100 anterior, incrementado o disminuido, según proceda, en proporción a la diferencia y hasta un máximo del 15 por 100 y un mínimo del 5 por 100, respectivamente.

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

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

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

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

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

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos

edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

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

Artículo 58.–Régimen del suelo urbano (OE).

Según el artículo 69 de la modificación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

«1. En los municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.1. En el suelo urbano consolidado al que se refiere el número 2 del artículo 45, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previstos por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el planeamiento, así como, en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias o el de urbanización simplificado previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley.

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

A estos efectos, las cesiones de suelo procedentes 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 siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda:

1. Las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de dichos objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir las superficies anteriores, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

2. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento resultante de los mencionados objetivos.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente. Dicho incremento o disminución se efectuará sobre la base del correspondiente estudio de mercado que permita fijar las diferencias y proporciones entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado en la situación final e inicial de la reforma interior.

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, previsto en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes:

1. El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue 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.

Estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento si bien, en los municipios con población inferior

a 10.000 habitantes de derecho, se podrán ubicar fuera de ella siempre que se justifique su adecuado servicio a la mencionada zona y se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por el plan y con el principio de cohesión social. En cualquier caso, los costes de urbanización correspondientes a los suelos dotacionales se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

2. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente, pudiendo el planeamiento incrementar o disminuir dicho porcentaje, de manera motivada, en función de las plusvalías y sobre la base de estudio de mercado actualizado hasta el quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

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, aplicándose una metodología análoga a la establecida en la letra b).2) del artículo 68.

Cuando en las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo no pueda cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrán ser sustituidas por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2.a) y con objeto de reducir o absorber los eventuales déficit 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.

Asimismo, en los tres supuestos anteriores, también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, adscriba o incluya en el ámbito correspondiente».

Artículo 59.-Régimen de los sistemas generales (OE).

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos en la Legislación vigente cuando estén incluidos o adscritos a unidades de actuación o sectores.

b) En los restantes casos se realizará por expropiación u ocupación directa.

2. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales incluidos a adscritos a un sector o unidad de actuación deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento.

3. La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará conforme establece el artículo 128 del TRLOTAU.

Artículo 60.-Deberes y derechos de la propiedad del suelo.

1. La delimitación del contenido urbanístico de los derechos de propiedad del suelo se establece en el artículo 50 del TRLOTAU.

2. La delimitación del contenido urbanístico de los deberes de propiedad del suelo se establece en el artículo 51 del TRLOTAU.

3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios de los mismos derechos indemnización salvo en los supuestos definidos en la Ley.

4. En el suelo clasificado como urbano o urbanizable, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanísticas y el reparto entre los propietarios afectados de los costes de urbanización se producirá en los términos establecidos en la TRLOTAU, de acuerdo con los principios marcados en el artículo 53 de la misma.

Artículo 61.-Régimen de fuera de ordenación. Incumplimiento de la normativa urbanística (OD).

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

2. Con carácter general, en aquellos casos donde se proceda a la declaración de fuera de ordenación por incumplimiento de la legalidad urbanística y territorial serán de aplicación los Capítulos VI y VII del Título Séptimo del TRLOTAU, en línea con lo dispuesto en el artículo 45 del presente documento.

3. Analizado el estado actual de las edificaciones existentes en el término municipal, no se establece el régimen de fuera de ordenación para ninguna de ellas. No obstante, si en el transcurso de la vigencia del Plan de Ordenación fuese necesario su aplicación se establecerán las siguientes sub-categorías:

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

b) Régimen de incompatibilidad parcial con la ordenación vigente: Se permitirán las obras de mejora y reforma encaminadas a la subsanación de las circunstancias objetivas que hayan motivado su inclusión en dicha categoría de incompatibilidad.

CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Como norma general y sin menoscabo de las disposiciones expuestas a continuación, se establecen una serie de recomendaciones encaminadas a la búsqueda de la sostenibilidad y eficiencia energética y de la integración paisajística en el entorno:

1. Las nuevas edificaciones mantendrán la topografía y vegetación naturales, salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros, excepto para la construcción de sótanos, donde se permiten excavaciones que den como resultado edificaciones bajo rasante de 6,00 metros medidos de suelo de piso a forjado superior.

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

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

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

SECCION IV.1. DEFINICIONES

Artículo 62.-Solar (OE).

1. Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar, en su punto 2.3, del TRLOTAU.

2. En las zonas de nueva urbanización, para que un terreno urbano tenga la condición de solar, se deberá contar con las siguientes características:

-Suministro de agua potable.

-Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con capacidad suficiente de servicio.

-Suministro de energía eléctrica.

-Alumbrado público.

-Vía de acceso al frente de parcela con pavimento y encintado de aceras.

-Acceso peatonal.

Artículo 63.-Alineaciones (OD).

Son las líneas que se fijan como tales en el presente P.O.M., a través de los correspondientes planos.

Artículo 64.-Finca fuera de ordenación. Construcciones fuera de ordenación (OD).

Finca fuera de ordenación es aquella en la que la alineación oficial definida en los planos corta la superficie de la finca, limitada por linderos de la misma.

Construcción fuera de ordenación son aquellas edificaciones o usos declarados como tales que resultan incompatibles con el planeamiento o la ordenación propuesta en el presente P.O.M.

Para el caso de edificaciones declaradas fuera de ordenación (total o parcialmente incompatibles) se atenderá a lo dispuesto en los artículos 61, 45 y 46 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 65.-Parcela mínima (OD).

Parcela mínima será aquella que cuente con la superficie mínima de una zona, y se considerará parcela indivisible en función de lo marcado en el artículo 90 del TRLOTAU.

Artículo 66.–Parcela edificable (OD).

Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

Artículo 67.–Retranqueo y fondo edificable (OD).

1. Retranqueo: Es el ancho de terreno comprendido entre la alineación oficial, o los linderos de la parcela, y la línea de fachada.

2. Fondo edificable: Se entiende por fondo edificable el ancho de terreno susceptible de alojar una edificación comprendido entre la alineación oficial y la distancia por él establecida, medida horizontalmente.

Artículo 68.–Rasante (OD).

Las rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes. Las rasantes oficiales son los perfiles de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales del presente P.O.M. y de los planeamientos que lo desarrollen.

Artículo 69.–Altura de edificación (OD).

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en contacto con la edificación, a la cara inferior del alero.

Artículo 70.–Altura de pisos (OD).

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Artículo 71.–Superficie ocupada (OD).

Es la comprendida dentro de los límites definidos por las caras exteriores de las fachadas correspondientes con la planta baja.

Artículo 72.–Superficie edificada (OD).

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 73.–Superficie total edificada (OD).

Es la suma de la superficie edificada de cada planta. Los cuerpos volados, balcones o terrazas abiertos por uno de los lados contabilizarán el 100 por 100. Los cuerpos abiertos por al menos dos lados contabilizarán el 50 por 100.

Artículo 74.–Superficie máxima construible (OD).

Es la superficie total edificada que se permite como máximo en un lugar en concreto. Se considerará superficie máxima construida, la levantada en un terreno concreto como consecuencia de la normativa de aplicación.

Artículo 75.–Edificabilidad (OE).

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Se establecerá en función de la superficie máxima construible (metro cuadrado construido/metro cuadrado de suelo).

Artículo 76.–Pacios (OD).

Patio de parcela es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Patio de manzana es el espacio libre definido por las alineaciones interiores.

Artículo 77.–Pieza habitable (OD).

Es aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y que no está dedicada a almacenamiento, aseos, vestíbulos, pasillos, tendedores, etcétera.

Artículo 78.–Planta baja (OD).

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta comprendía entre sesenta (60) centímetros por debajo de la cota del terreno o rasante de la acera o por encima de ésta hasta una altura de ciento cuarenta (140) centímetros medidos en el punto medio de la fachada.

Artículo 79.–Sótano y semisótano (OD).

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de -0,60 de m medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

3. Se prohíben terminantemente las viviendas en sótanos o semisótanos

Artículo 80.–Usos permitidos (OD).

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en el presente P.O.M., por lo que se pueden ubicar en las

mismas a tenor de lo marcado en la ordenanza de cada zona en concreto.

Artículo 81.–Usos prohibidos (OD).

Son los que se consideran inadecuados en las zonas que se señalan en el presente P.O.M., por lo que se pueden ubicar en las mismas a tenor de lo marcado en las ordenanzas de cada zona en concreto.

SECCION IV.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

Artículo 82.–Ambito de aplicación (OD).

Las presentes condiciones generales establecen las limitaciones a que ha de sujetarse cualquier edificación, con independencia de las zonas en que se encuentren.

Artículo 83.–Medición de alturas (OD).

1. La altura de una edificación se puede medir por el número de plantas o por la altura de la edificación.

2. Cuando en los planos del presente P.O.M. se señale una altura de plantas esta se medirá de una manera absoluta, incluyendo tanto la planta baja como el resto de ellas. La altura de la edificación se medirá en el eje central de la fachada, asignándose a este punto la cota o rasante marcada.

3. Cuando la parcela posea dos o más alineaciones exteriores, la altura máxima se establecerá en el punto medio de cada fachada. En la esquina o esquinas en común se mantendrá la continuidad de alero con una longitud máxima de vuelta igual a la mitad de la longitud del paño de fachada en cuestión. Para ello, se optará por la altura más favorable de las dos.

4. En las fachadas de elevadas longitudes y fuertes pendientes se escalonarán las mismas de forma que no superen la altura máxima permitida en la ordenanza de aplicación. El escalonamiento será tal que no se superará la altura máxima permitida en semisótano ni se producirán diferencias de altura entre los distintos aleros de más de dos (2) metros.

Artículo 84.–Alturas mínimas y máximas (OD).

1. La altura libre máxima en plantas altas para uso residencial será de trescientos (300) centímetros. Para uso comercial y de oficinas, será de trescientos veinte (320) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

2. En plantas bajas la altura máxima será de cuatrocientos (400) centímetros, para uso comercial y de oficinas. Para uso residencial la altura máxima será de trescientos veinte (320) centímetros. Para el resto de usos será el necesario para la actividad que desarrollen previa justificación del mismo.

3. Las alturas libres mínimas serán de doscientos cincuenta (250) centímetros para uso residencial, y de doscientos cincuenta (250) centímetros para el resto de usos, excepto en plantas bajas que será de trescientos (300) centímetros.

4. En sótanos y semisótanos, la altura libre mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

5. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de espectáculos y actividades recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

6. Las plantas bajo cubierta no se contarán como altura siempre que se realicen de acuerdo con las determinaciones de estas normas urbanísticas.

7. El establecimiento de la altura máxima viene definido en las diferentes ordenanzas de aplicación según las zonas.

Artículo 85.–Construcciones por encima de la altura (OD).

1. Por encima del nivel de la cornisa, con independencia de la formación de faldones de cubierta se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

- Torreones de escalera y ascensores.
- Antenas de comunicaciones.
- Paneles solares
- Chimeneas y salidas de conducto de ventilación.

2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45°) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbre no podrá estar por encima de cuatrocientos centímetros (400) del último forjado.

3. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta con las condiciones establecidas en la ordenanza específica

No obstante, cumplirán las siguientes condiciones:

–Los forjados inclinados de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma cuarenta y cinco (45) grados como máximo con el plano horizontal, no pudiéndose realizar mansardas o cambios de inclinación.

–La cumbreira no podrá estar por encima de cuatro (4,00) del último forjado plano.

–El espacio deberá estar vinculado a la planta inferior, sin que se permitan buhardillas independientes del mismo.

–No se permite la aparición de buhardas exteriores.

–Uso residencial, trastero o almacenes.

4. No se permiten depósitos reguladores de agua a la vista, pudiendo estar debajo de los faldones de cubierta. Las antenas parabólicas deberán tener autorización especial del Ayuntamiento.

Artículo 86.–Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD).

1. No se permitirán viviendas ni piezas habitables en sótano ni semisótanos. La altura libre de los mismos no podrá ser inferior a 2,20 metros.

2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos seis metros (-6,00 m) bajo rasante de la acera o terreno.

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los sótanos o semisótanos no podrá exceder de un metro medido en el punto medio de la fachada, excepto cuando se trate de edificios escalonados para acomodarse a la pendiente, caso en el que podrán ampliarse la altura a 2 metros.

4. No se permiten sótanos de uso privado bajo terrenos de propiedad, uso, o dominio público.

5. En el caso de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas se tendrán en cuenta las alturas marcadas en el mismo.

Artículo 87.–Entreplantas (OD).

1. Se permitirán en plantas bajas de uso comercial, no pudiendo ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local al que esté vinculada, ni manifestarse en los huecos de fachada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta deberá ser superior a 2,30 metros. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

2. La existencia de entreplanta no supondrá exceso de la altura exterior de la construcción, ni aumento de la edificabilidad, en el caso de estar establecida ésta en la ordenanza correspondiente.

Artículo 88.–Fondo edificable (OD).

Se denomina así a la distancia máxima, medida en la perpendicular de la alineación exterior a vial, a que debe situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando así se determine.

En las ordenanzas propuestas para el municipio de Burujón no se establece un fondo edificable, si bien todas las edificaciones deberán tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

Artículo 89.–Pacios de parcela (OD).

Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables será como mínimo un tercio (1/3) de la altura del muro de enfrente, contada desde el nivel del suelo de dicha pieza hasta el límite de la altura máxima. En cualquier caso deberá tener una dimensión y forma que permita la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.

Artículo 90.–Pacios abiertos a fachada (OD).

El ancho mínimo del patio deberá ser de cuatro (4) metros y su profundidad habrá de ser inferior a vez y media su anchura. La disposición deberá ser tal que no queden medianerías al descubierto.

Artículo 91.–Chimeneas (OD).

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en cuartos de aseo, retretes, cuartos de calefacción, despensas y garajes.

2. Las chimeneas que emitan gases se prolongarán como mínimo un (1) metro por encima de la cumbreira.

3. Se permitirán igualmente chimeneas prefabricadas del tipo shunt o similares, siempre que cuenten en la coronación con un aspirador estático. Las dimensiones se establecerán de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 92.–Condiciones de las piezas habitables (OD).

Deberán tener la luz y ventilación directa por medio de huecos, con una superficie total superior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta de la pieza, incluidos los armarios empotrados. Se permiten dependencias unidas por embocaduras de comunicación superiores a dos (2) metros de ancho siempre que el fondo total no exceda de nueve (9) metros. Las piezas de más de nueve (9) metros de fondo contarán con huecos con una superficie de un octavo (1/8) de la superficie total de la planta (incluidos los armarios empotrados).

Artículo 93.–Vallado de obras (OD).

1. En toda obra que afecta a la fachada de una edificación, o sea de demolición, de nueva planta o de excavación, se deberá colocar una valla de protección y seguridad a una distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial, siempre que el tránsito peatonal o rodado lo permita. Dicha valla deberá tener una altura de dos (2) metros y estará realizada con materiales adecuados. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.3.3 del anexo 1 del Código de Accesibilidad.

En todo caso, y cuando su preceptiva instalación no sea posible, será el Ayuntamiento el que decidirá la forma de proteger la vía pública de la referida obra, pudiendo establecer la colocación de andamios túnel o colgado para permitir el tránsito en la vía, ó marcar un horario de trabajo especial.

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

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

En el caso de paralización indefinida de la obra el vallado de la misma se deberá eliminar dejando expedita la vía pública y cerrando la obra a nivel de fachada o alineación.

Artículo 94.–Cuerpos volados (OD).

1. Se permiten cuerpos volados únicamente en calles superiores a seis (6,00) metros de ancho.

2. El vuelo máximo será de 50 centímetros y nunca superará la anchura de la acera.

3. La separación de cualquier cuerpo volado de las medianeras deberá ser igual o superior a 1,50 metros (ciento cincuenta centímetros).

4. Los cuerpos volados tendrán una longitud máxima de 2 metros. La separación entre cuerpos volados será de, al menos, 2 metros (doscientos centímetros).

5. La altura mínima de cualquier elemento del cuerpo volado sobre la rasante de la calle deberá ser superior a tres (3,00) metros.

Artículo 95.–Protecciones y aislamientos (OD).

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de noventa (90) centímetros y no podrán tener vanos con dimensión mayor a quince (15) centímetros.

2. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 314 de 2006, CTE-DB-HE, y en el Real Decreto 1027 de 2007, por el que se aprueba el R.I.T.E.

Artículo 96.–Instalaciones en viviendas (OD).

1. Toda vivienda deberá contar con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día para uso de agua corriente potable. Toda vivienda deberá estar dotada de la necesaria instalación de energía eléctrica, en función del grado de electrificación.

2. Toda vivienda deberá contar con un sistema de recogida de las aguas fecales, pudiendo conectarse la red de saneamiento de aguas pluviales en su caso.

3. Deberá cumplirse el Real Decreto Ley 1 de 1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Artículo 97.–Ascensores (OD).

1. Con carácter indicativo (en función de las alturas previstas en el presente P.O.M.) será obligatoria la instalación de un

ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable esté a una altura superior a nueve (9) metros de la cota de acceso de la calle.

Artículo 98.–Retranqueos con relación a la alineación (OD).

1. Se autorizarán retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija o permita la ordenanza particular en concreto, sin perjuicio de lo recogido en el Código Civil en cuanto a servidumbre de vistas.

2. En los casos en que se solicite por parte del particular (y cuando no lo prohíba la ordenanza de aplicación) se podrá autorizar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

–Cuando no queden medianerías al descubierto.

–Cuando se trate de una actuación global en la que se precise una tipología de edificación exenta o singular.

–Cuando la parte retranqueada se destine a jardín o acceso de relieve al edificio.

Artículo 99.–Escaleras (OD).

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

2. La anchura mínima será de 1,00 metro y en cualquier caso se adaptará a lo establecido en el DB SU 1.4 del CTE: Seguridad frente al riesgo de caídas. Escaleras y rampas.

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

Artículo 100.–Condiciones higiénicas de las viviendas (OD).

1. Las viviendas deberán contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha) con las siguientes superficies útiles mínimas:

–Cocina: 5 metros cuadrados.

–Salón: 10 metros cuadrados.

–Dormitorio principal: 10 metros cuadrados.

–Dormitorio secundario: 6 metros cuadrados.

–Baño: 3 metros cuadrados.

–Aseo: 1,5 metros cuadrados.

–Cocina americana (salón+cocina): 15 metros cuadrados.

2. Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 113 de estas Normas Urbanísticas para el uso residencial.

3. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación propia de las mismas.

Artículo 101.–Accesibilidad (OD).

Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

SECCION IV. 3. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 102.–Fachadas (OD).

1. Dentro del casco urbano actual, singularmente en la zona de Casco Antiguo, se deberán mantener los materiales de fachada tradicionales en la tipología popular. Los cerramientos deberán ir revocados o encalados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. También podrá emplearse el ladrillo de era o tejar con aparejo tradicional y los sillares de piedra, e incluso las fabricas de ladrillo cara vista. Asimismo, se establece la obligatoriedad de incluir en el Proyecto de Edificación, tanto en planos como en mediciones y presupuesto, la preinstalación de aire acondicionado, con objeto de evitar elementos disonantes en la fachada.

2. Dentro del citado conjunto, los módulos formales de las fachadas deberán mantener la organización de los tipos existentes.

3. Quedan prohibidas en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares.

Artículo 103.–Cubiertas (OD).

1. Todas las construcciones se cubrirán con cubiertas inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas o cubiertas planas. Se exceptúan las edificaciones industriales exteriores al conjunto urbano. Las cubiertas podrán emplear cualquier material, excepto los materiales reflectantes, siempre que mantengan los colores tradicionales del municipio.

2. Se permiten las terrazas, siempre que no superen el cincuenta por ciento (50%) de la ocupación del edificio.

3. Quedan prohibidas las cubiertas de fibrocemento, Uralita o similares en los edificios residenciales del casco urbano y del ensanche residencial.

Artículo 104.–Cornisas y aleros (OD).

1. El saliente máximo de cornisas y aleros será de sesenta (60) centímetros sobre la línea de fachada o vuelo correspondiente, con un máximo total de ciento veinte (120) centímetros.

2. Se permiten molduras e impostas en fachada con un espesor inferior a quince (15) centímetros.

3. La ubicación de aleros y cornisas respetarán la estética general del municipio y podrán minorarse de acuerdo a los criterios de los servicios técnicos municipales.

Artículo 105.–Medianerías y hastiales (OD).

Las medianerías vistas se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura.

Artículo 106.–Movimiento de tierras (OD).

1. Sólo podrán efectuarse los movimientos de tierra que sean necesarios para las obras de construcción y ajardinamiento.

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

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

Artículo 107.–Ajardinamiento (OD).

Se deberá respetar el arbolado existente en las parcelas propiedad privada como en las zonas públicas, siempre que no sea absolutamente imposible. En las parcelas de vivienda extensiva se deberá ajardinar y arbol, el espacio libre no ocupado por la edificación.

Artículo 108.–Cerramientos de parcela (OD).

1. Los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con fábrica de ladrillo visto o revocado, en función del material de la edificación, arbolado o elementos de jardinería. El cerramiento deberá asegurar su estabilidad hacia la vía pública y deberá coincidir con la alineación de la parcela que establecen las presentes Normas.

2. El cerramiento tendrá una altura mínima de 1,00 metros y una altura máxima de una planta en linderos (adaptado a la altura de planta baja de cada ejemplo), de forma que se eviten las vistas colindantes.

Artículo 109.–Señalamiento de fincas (OD).

Toda edificación deberá estar señalizada con el número de orden que le corresponda en función de su emplazamiento en la vía que se sitúe. El Ayuntamiento deberá ser el que establezca el modelo de señalización.

Artículo 110.–Anuncios, muestras y banderines (OD).

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

2. Los anuncios o muestras, que no correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del

portal sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30x20 centímetros.

3. En los edificios exclusivos con un uso de espectáculos, comercial o industrial, se podrán instalarse en la zona superior del mismo los elementos necesarios de anuncio con mayores dimensiones.

4. Se entiende por banderín el anuncio colocado perpendicularmente al plano de fachada. El banderín deberá dejar libre una altura de paso de dos metros y medio (2,50), su saliente máximo será de ochenta (80) centímetros no pudiendo exceder del ancho de la acera en ningún caso, ni afectar al mobiliario urbano, farolas o árboles.

Artículo 111.–Toldos y marquesinas (OD).

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

2. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser igualmente de tres (3,00 m), debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. En las plazas las dimensiones serán libres debiendo ser aprobadas por el Ayuntamiento expresamente.

Artículo 112.–Portadas, escaparates y vitrinas (OD).

1. Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación.

2. La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea uso comercial en aquella deberá mantener la verticalidad en la proporción de los huecos. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará dicho aspecto.

CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCION V.1. CLASIFICACION

Artículo 113.–Clasificación de usos (OD).

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han considerado los siguientes usos:

- Residencial.
- Comercial.
- Artesanía.
- Industrial.
- Almacenes.
- Garajes.
- Religioso.
- Cívico-cultural-administrativo.
- Docente.
- Asistencial.
- Deportivo-espectáculos.
- Docente.
- Oficinas.
- Hotelero.

1. En las Ordenanzas de suelo descritas en los capítulos 7 y 8 de este mismo documento se ha incluido un apartado en el que se especifican los usos permitidos. De esta forma, por eliminación, se obtienen los usos prohibidos en cada zona.

2. Se garantizará el abastecimiento de agua previo al inicio del desarrollo de todos y cada uno de estos usos permitidos. Asimismo, la construcción de las redes de abastecimiento de agua se realizará de acuerdo al Plan de Etapas establecido para el desarrollo de las unidades y sectores correspondientes.

SECCION V.2. USO RESIDENCIAL (R)

Artículo 114.–Definición del uso residencial (OD).

Será el destinado a residencia familiar, pudiendo tener dos aspectos:

–Vivienda unifamiliar, que deberá tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que otras viviendas, estará situada en parcela independiente pudiendo estar el edificio aislado, pareado o adosado.

–Vivienda plurifamiliar, que contará con un acceso común desde la vía pública para varias viviendas. La existencia de

edificios independientes en una misma parcela se considera también vivienda colectiva. Se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones. En el caso de viviendas unifamiliares adosadas agrupadas (división horizontal tumbada), el número máximo de éstas será el igual o inferior al cociente de dividir la superficie del terreno por la superficie de la parcela mínima, con independencia de la formalización jurídico-registral de la propiedad del suelo.

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

Artículo 115.–Condiciones de las viviendas (OD).

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

2. Toda vivienda deberá ser exterior. Se entiende como vivienda exterior aquella que una de las piezas habitables (zona de estar-comer) tenga huecos a la vía pública, calle o plaza, o a un espacio cerrado o patio abierto con un ancho mínimo de seis (6) metros.

3. Toda vivienda nueva o de segunda o posterior ocupación deberá contar con un programa mínimo compuesto por un dormitorio de dos camas, comedor, cocina y aseo (con lavabo, retrete y ducha) con las superficies mínimas que se señalan a continuación:

–Cocina: 5 metros cuadrados.

–Salón: 10 metros cuadrados.

–Dormitorio principal: 10 metros cuadrados.

–Dormitorio secundario: 6 metros cuadrados.

–Baño: 3 metros cuadrados.

–Aseo: 1,5 metros cuadrados.

–Cocina americana (salón+cocina): 15 metros cuadrados.

4. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

–Instalación eléctrica de uso doméstico.

–Suministro de agua corriente.

–Evacuación de aguas residuales.

5. Las viviendas se deberán ajustar asimismo a las instrucciones técnicas de obligado cumplimiento, y en su caso a la normativa de viviendas de protección oficial. Quedan prohibidos los pozos negros o fosas sépticas dentro del caso urbano delimitado.

6. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En aplicación de la misma se deberán tener presentes las determinaciones que se establecen en el mismo, tanto para las obras de urbanización como para las de edificación.

7. Se cumplirá con lo establecido en el RPLOTAU en cuanto a la reserva de plazas de estacionamiento, excepto en casco antiguo y ensanche, que quedarán exentos de su aplicación.

Artículo 116.–Licencia de ocupación (OD).

El Ayuntamiento podrá exigir la licencia de ocupación con carácter previo a la utilización de cualquier vivienda. Para ello exigirá que se hayan cumplido las condiciones anteriores de habitabilidad mínimas, pudiendo exigir la presentación de los documentos o certificaciones finales de obra que acrediten tal aspecto, y el ajuste de la obra al proyecto aprobado, pudiendo denegar (en caso contrario o de incumplimiento) la ocupación de la vivienda, debiéndose modificar en tal caso la obra realizada. Asimismo se deberá efectuar el alta fiscal del nuevo inmueble con anterioridad a la presente licencia.

Tal aspecto lo podrá exigir el Ayuntamiento con carácter previo al suministro de agua. De igual forma las compañías suministradoras de energía eléctrica, o telefonía se abstendrán de efectuar acometida alguna hasta que el Ayuntamiento otorgue la licencia de ocupación.

SECCION V.3. USO COMERCIAL (TC)

Artículo 117.–Definición del uso comercial (OD).

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías comprendidas en toda la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE):

- Alimentación.
- Vestidos y calzados.
- Mobiliario, maquinaria.
- Perfumería, droguería, farmacia...
- Papel, áreas gráficas, estanco.
- Varios.
- Bares, restaurantes, cafeterías.

Artículo 118.-Condiciones de los locales comerciales (OD).

1. Se podrá instalar el uso comercial en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial.

2. La luz y la ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ventilación artificial se deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire.

3. Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones del Reglamento de Policía de espectáculos y actividades recreativas.

4. Los locales comerciales en pasajes de planta baja deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

SECCION V.4. USO DE ARTESANIA (I)

Artículo 119.-Definición del uso de artesanía (OD).

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la transformación de materia prima en producto elaborado y su posterior venta en el mismo local.

Artículo 120.-Condiciones de los locales para uso de artesanía o talleres artesanos (OD).

1. Se podrán instalar en edificio completo, o en las plantas bajas de otros de uso residencial.

2. La superficie de los locales destinados al presente uso deberá ser mayor a diez (10) metros cuadrados. Se deberá contar, al menos, con un aseo con lavabo e inodoro y el acceso al local no representará molestias para el resto de los usos, debiendo de ser independiente en el caso de existir distinta propiedad entre el local y el resto de la edificación.

3. Deberá tener ventilación natural o forzada según CTE-DB-HS, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

SECCION V.5. USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)

Artículo 121.-Definición del uso industrial productivo (OD).

Se entiende como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

Artículo 122.-Condiciones de las instalaciones industriales (OD).

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de 100 w por cada 100 metros cuadrados de local, con un máximo de 40 kw por nave, y una sonoridad inferior a sesenta (60) decibelios.

2. Deberá tener ventilación natural o forzada debiéndose disponer en todo momento las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos colindantes.

3. Deberán estar autorizados por el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene del Trabajo.

4. Deberán contar con servicios independientes para los dos sexos a razón de inodoro, lavabo y ducha por cada grupo de veinte (20) obreros o fracción. Se deberá reservar un servicio higiénico y un vestuario accesible que ha de contar toda área de trabajo que cuente con seis o más trabajadores, según lo indicado en el artículo 28 del Código de Accesibilidad.

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

6. Se deberán evacuar los polvos, gases, vapores y humos a través de chimenea tras haber sido filtrados por las medidas correctoras necesarias para verterlos al ambiente.

7. Se deberá prever un sistema de extinción de incendios mediante los aparatos, instalaciones y útiles adecuados y de acuerdo con las características de la actividad, debiendo estar de acuerdo con los reglamentos específicos de la materia.

8. Las industrias que necesiten más de doscientas cincuenta (250) metros cuadrados de construcción y más de cinco (5) C.V. de potencia instalada no podrán ocupar zonas residenciales, no pudiendo ser compatibles con vivienda. En las industrias compatibles con vivienda el nivel sonoro máximo se considerará de sesenta (60) decibelios en horario diurno y cincuenta (50) decibelios en horario nocturno.

9. Las industrias insalubres, nocivas y peligrosas deberán situarse en zonas determinadas y deberán cumplir el Reglamento vigente (Decreto 2414 de 1961, de noviembre, y legislación complementaria) así como la Ley de evaluación ambiental en Castilla-La Mancha 4 de 2007, y la Ley regional de Castilla-La Mancha de la cubierta vegetal y conservación de suelos (9 de 1999).

SECCION V.6. USO DE ALMACEN (IA)

Artículo 123.-Definición del uso de almacén (OD).

Se incluyen los almacenes que no tienen servicio de venta directa al público, o que efectúen operaciones secundarias que transformen los productos almacenados. Se excluyen los almacenes anejos a comerciales que se encontrarán dentro de aquél uso.

Artículo 124.-Condiciones de los almacenes (OD).

1. Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente.

2. No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.

SECCION V.7. USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (DC)

Artículo 125.-Definición del uso dotacional de comunicaciones (OD).

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

Artículo 126.-Condiciones de los dotacionales de comunicaciones (OD).

En el caso de red viaria se deberán cumplir las determinaciones específicas de estas Normas Urbanísticas así como el Código de Accesibilidad.

En materia de aparcamientos para los distintos usos se atenderá a lo fijado a continuación:

En el caso de suelo urbano consolidado:

1. En el uso residencial unifamiliar se establece la obligatoriedad de contar con, al menos una (1) plaza de estacionamiento privada.

2. En el caso de uso residencial plurifamiliar de menos de cinco viviendas quedarán exentos de la necesidad de establecer plazas de estacionamiento privadas, salvo que las condiciones del solar permitan ampliamente su ubicación sin necesidad de acudir a soluciones constructivas complejas. El criterio lo fijarán los servicios técnicos municipales.

3. En el caso de uso residencial plurifamiliar de cinco viviendas o más, deberán contar como mínimo con una (1) plaza de estacionamiento privado por vivienda.

En el caso de suelo urbano no consolidado:

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

Uso	Plazas de estacionamiento privadas	Plazas de estacionamiento públicas
Residencial	1 ud/200 m ² potencialmente edificables	1 ud/200 m ² potencialmente edificables
Terciario, industrial o dotacional	1 ud/200 m ² potencialmente edificables	1 ud/400 m ² potencialmente edificables

En el caso de suelo urbanizable:

5. Se aplicarán los estándares recogidos en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, es decir:

Uso	Plazas de estacionamiento privadas	Plazas de estacionamiento públicas
Residencial (≥120 ² construidos)	1,5 udd/100 m ² potencialmente edificables	1,5 udd/200 m ² potencialmente edificables
Residencial (≥120 ² construidos)	1 ud/100 m ² potencialmente edificables	1 ud/200 m ² potencialmente edificables
Terciario, industrial o dotacional	1 udd / 200 m ² potencialmente edificables	1 udd / 400 m ² potencialmente edificables

En todos los casos se cumplirán las siguientes condiciones:

6. Las plazas podrán ubicarse en planta baja, semisótano o sótano.

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

8. Las rampas de acceso no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100, reduciéndose al 12 por 100 en los tramos curvos. Los pasos interiores serán tales que permitan la circulación y maniobras necesarias. En viviendas unifamiliares se permitirá que la pendiente máxima de la rampa alcance el 20 por 100; el 16 por 100 en tramos curvos.

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

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

11. En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de comunicación entre sectores de incendio, de independencia con puertas cortafuegos.

12. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada de acuerdo a las determinaciones del CTE DB-SI y CTE DB-HS.

13. Cualquier garaje deberá cumplir el anexo específico de la Norma básica de la Edificación de Protección Contraincendios vigente en la actualidad CTE DB-SI.

14. En cualquier garaje semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender combustible para vehículos.

15. Se deberá cumplir la CTE DB-SI, en especial en lo que se refiere a evacuación y compartimentación.

SECCION V.8. USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES (DV)

Artículo 127.–Definición del uso dotacional de zonas verdes (OD).

Se incluyen como tales los espacios libres y jardines de titularidad pública y privada, según establezca el planeamiento.

Artículo 128.–Condiciones de las zonas verdes (OD).

Se clasifican las siguientes categorías:

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

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

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

SECCION V.9. USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (DEIS)

Artículo 129.–Definición del uso dotacional de infraestructuras y servicios (OD)

Instalaciones relacionadas con el ciclo del agua (depuradoras, depósitos de agua, etc.), instalaciones de energía (subestaciones de suministro eléctrico, etc.) y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicios de carburantes y cementerios.

Artículo 130.–Condiciones de las infraestructuras y servicios (OD).

Habrà de tenerse en cuenta el cumplimiento del Código de Accesibilidad.

SECCION V.10. USO RELIGIOSO (D-CU-DE)

Artículo 131.–Definición del uso religioso (OD).

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Artículo 132.–Condiciones de los locales o edificios religiosos (OD).

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI. Podrán estar unidas al uso residencial con carácter complementario.

SECCION V.11. USO CIVICO-CULTURAL-ADMINISTRATIVO (D.CU.DE + DAI)

Artículo 133.–Definición del uso cívico, cultura o administrativo (OD).

Se incluye como tales los usos diversos cívico-social, culturales en todos sus aspectos, administrativos, salas de reunión, y similares.

Artículo 134.–Condiciones de locales o edificios cívico-culturales-administrativos (OD)

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI. Podrán estar unidos a otros usos complementarios.

SECCION V.12. USO DOCENTE (DEDU)

Artículo 135.–Definición del uso docente (OD).

Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o investigación en todos sus aspectos.

Artículo 136.–Condiciones de los edificios y locales docentes (OD).

1. Se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes de 14 de agosto de 1975, del Ministerio de Educación y Ciencia, por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de proyectos de centros de Educación General Básica y de Bachillerato y de centros de Formación Profesional de primer y segundo.

2. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI.

SECCION V.13. USO DE OFICINAS (TO)

Artículo 137.–Definición del uso de oficinas (OD).

Será el dedicado a actividades administrativas o profesionales de carácter privado, de persona natural o jurídica.

Artículo 138.–Condiciones de las oficinas (OD).

Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o primera planta de las edificaciones. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial. Se deberán cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI.

SECCION V.14. USO HOTELERO (TH)

Artículo 139.–Definición del uso hotelero (OD).

Son los edificios destinados al uso residencial con carácter público para alojamiento temporal de las personas.

Artículo 140.–Condiciones del uso hotelero (OD).

1. Deberán cumplirse la normativa de aplicación al uso residencial en aquellas actividades que no requieran un edificio exclusivo, así como la normativa del sector específico. Serán de aplicación las condiciones establecidas para los establecimientos

turísticos y hoteleros por el Ministerio correspondiente, así como las disposiciones marcadas por la Consejería de Industria y Turismo.

2. Se deberá cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial CTE DB-SI, y el Código de Accesibilidad.

SECCION V.15. USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)

Artículo 141.–Definición del uso asistencial (OD).

Corresponde a los edificios o locales destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Artículo 142.–Condiciones de los locales del uso asistencial (OD)

1. En los edificios que exista el caso residencial se permitirá el acceso común hasta una superficie de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados destinados a uso asistencial-sanitario.

2. Cumplirán las condiciones que fije el Ministerio correspondiente, así como la CTE DB-SI, y el Código de Accesibilidad.

SECCION V.16. USO DEPORTIVO-ESPECTACULOS (D-CU-DE + TR)

Artículo 143.–Definición del uso deportivo o de espectáculos (OD).

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados por la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes y aquellos destinados a efectuar espectáculos públicos.

Artículo 144.–Condiciones de los locales de uso deportivo de espectáculos (OD).

1. Cumplirán el Reglamento de Policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Asimismo se deberá cumplir la normativa específica en materia de protección contra incendios, vigente CTE DB-SI, y el Código de Accesibilidad.

Artículo 145.–Definición de edificaciones e infraestructuras de utilidad pública o interés social (OD).

Se considerarán edificaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social todas aquellas que por su condición y características permitan, mediante el procedimiento correspondiente, alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general de las administraciones actuantes.

Se entenderá, por tanto, que en ese momento se ha alcanzado una definición acordada del interés público.

CAPITULO 6. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION

Artículo 146.–Tipologías de edificios (OD).

Se han incluido en las presentes Normas Urbanísticas diversas tipologías para su inclusión en cada una de las zonas y con aplicación concreta en cada Ordenanza. Existen las siguientes tipologías, de acuerdo al RPLOTAU:

–EAV: Edificación adosada a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales.

–EMC: Edificación alineada a vial en las que predomina la superficie ocupada e la parcela por construcción con respecto a los espacios libres interiores.

–EMA: Edificación alineada a vial, en todo o parte de su longitud, en las que las alineaciones interiores configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario por cada parcela o para toda la manzana.

–EA: Edificaciones separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

–EAE: Edificación separadas en su totalidad de los linderos, tanto por los viales como linderos privados.

–EAA: Edificación aisladas que se adosan al menos en uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

–ETE: Edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento o en el estudio de detalle (ED).

Artículo 147.–Edificación en manzana cerrada (OD).

1. Las fachadas de las edificaciones deberán coincidir con las alineaciones marcadas. Los espacios interiores como patios

comunitarios o similares deberán estar convenientemente ajardinados.

Artículo 148.–Edificación en manzana abierta (OD).

Podrán tener espacios libres delante y detrás de la construcción que deberán estar ajardinados y cercados con cerramientos de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con las parcelas contiguas. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento de acabados que el resto de las fachadas.

Artículo 149.–Edificación aislada exenta (OD).

Tendrán espacios libres alrededor de la construcción que deberán estar ajardinados y cercados con cerramientos de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con las parcelas contiguas. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento de acabados que el resto de las fachadas.

Artículo 150.–Edificación aislada alineada (OD).

Deberá arbolarse o ajardinarse todos los espacios libres, debiendo cercarse la parcela con cerramiento de fábrica o vegetal. Se admite un cerramiento de malla metálica en los linderos con parcelas contiguas. Las medianeras tendrán el mismo tratamiento de acabados que el resto de las fachadas.

Artículo 151.–Edificación con tipología específica (OD).

1. Se consideran todos aquellos edificios existentes en la actualidad tales como los monumentos, la iglesia, la ermita, las infraestructuras generales..., que tienen un carácter especial cultural, histórico-artístico o de uso que les destaca del resto como un bien local aunque sólo sea desde el punto de vista estético.

2. En dichas edificaciones no será de aplicación las Ordenanzas específicas y tendrán estas únicamente un carácter orientativo. Cualquier obra a efectuar en los edificios inventariados o catalogados, deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura a través de sus órganos correspondientes.

3. En el caso de solicitarse la construcción de un edificio singular se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

–El volumen máximo se supeditará al que establece este P.O.M. o al que figura en los planes que lo desarrollan.

–En el caso de existir medianerías en los inmuebles contiguos, la nueva edificación deberá adosarse a ellas de manera que no queden al descubierto, sin que se creen además nuevas medianerías vistas.

–El resto de edificación, en su caso, será libre en cuanto a su organización.

4. Para el caso de infraestructuras e instalaciones se cumplirán con la normativa específica. En caso de discrepancia con la ordenanza de aplicación (Ordenanza 10. Infraestructuras) se aplicará lo que establezca la normativa específica.

CAPITULO 7. NORMATIVA DEL SUELO URBANO

Artículo 152.–Delimitación de Unidades de Actuación (OE).

1. Las unidades actuación definidas en el presente P.O.M. se han regulado en función del régimen en el que se encuentran clasificadas, detallado en el artículo 58 del presente documento. Tales unidades mantienen las características definidas en el artículo 70.2 del TRLOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento.

2. El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V de la TRLOTAU correspondiente con la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a los Programas de Actuación Urbanizadora. La figura de planeamiento adecuada es el Plan Especial de Reforma Interior.

3. En todas las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 del TRLOTAU.

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

5. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a los previstas en la TRLOTAU, es decir, un año para el comienzo de las obras de urbanización desde la

aprobación definitiva del PAU y cinco años para su finalización desde el inicio de las mismas, sin perjuicio de las prórogas autorizadas por la Comisión Regional de Urbanismo. En el artículo 149 del presente documento se establece el Plan de Etapas previsto para el desarrollo de los diversos ámbitos propuestos.

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

Asimismo el número de viviendas resultante será el correspondiente de aplicar la densidad establecida en la ordenanza en concreto (que, a su vez, viene también reflejada en las fichas). En este sentido, el número de viviendas que figuran en las fichas de cada unidad son indicativas, ya que variarán en la medida en que lo haga la superficie de la delimitación preliminar de cada unidad o sector.

7. El viario que se encuentra reseñado en los planos de ordenación del P.O.M. deberá respetarse en su totalidad, pudiéndose modificar su anchura (siempre que se aumente) y su ubicación relativa dentro del sector en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a través de la redacción de planes especiales de reforma interior. La modificación del trazado del viario propuesto asegurará la perfecta conexión con el entramado circundante. En cualquier caso, su alteración no supondrá modificación estructural. Se podrán proponer nuevos viales sin limitación alguna, excepto las parámetros de anchura mínima y características generales establecidos en el presente documento.

8. En aquellos casos en que se establezcan viales definidos entre dos unidades de actuación, el vial será ejecutado en su totalidad por la primera unidad en desarrollarse y los propietarios de la segunda pondrán el suelo afectado a disposición del Ayuntamiento, sin perjuicio de las compensaciones necesarias entre propietarios. El coste de urbanización se repercutirá proporcionalmente entre los ámbitos afectados.

9. Todas las unidades deberán prever y asegurar la ejecución de todas las conexiones exteriores con las redes de infraestructura y comunicaciones.

10. La ejecución de los nuevos desarrollos estará condicionada a la garantía de la capacidad de depuración. Actualmente existe un proyecto de colector de saneamiento SG-DEIS-S-1 y depuradora de aguas residuales SG-DEIS-EDAR para garantizar dicho servicio para 1.912 habitantes. La ejecución del colector y la EDAR, corresponde a la Administración pública y tras acuerdo entre Administraciones, los costes serán asumidos por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el convenio suscrito entre ambas partes. En cualquier caso serán necesarias una serie de ampliaciones (6 en total) del colector de saneamiento y la depuradora conforme se vayan desarrollando los ámbitos residenciales, industriales o terciarios, con el consiguiente aumento de la cantidad de vertidos. La financiación de tales ampliaciones se adscribirá a los nuevos desarrollos (unidades de actuación y sectores) en función del aprovechamiento objetivo que el POM le asigna a cada una de ellos.

Artículo 153.-Clasificación de las unidades de actuación (OE).

En el suelo urbano clasificado como no consolidado, se han constituido 31 unidades con las determinaciones de planeamiento y de gestión de las ordenanzas del presente P.O.M.

Estas unidades se registrarán por las ordenanzas expuestas en el artículo 150. En la ficha de desarrollo de cada unidad se detallan las condiciones de desarrollo que regulan cada una de ellas.

	Superficie total (m ²)	Ordenanza	Uso global mayoritario	ZOU
UA 1	26.228,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 2	11.440,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 3	30.351,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 4	9.798,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 5	10.397,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 6	8.559,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 7	11.064,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3

	Superficie total (m ²)	Ordenanza	Uso global mayoritario	ZOU
UA 8	8.478,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 9	15.103,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 10	19.240,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 11a	4.849,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 11b	16.139,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 12	19.194,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 13	16.217,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 14	20.886,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 15	15.235,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 16	11.722,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 17	10.447,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 18	9.711,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 19	10.287,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 20	13.955,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 21	13.426,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 22	16.983,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 23	12.218,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 24	10.848,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 25	22.555,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 26	14.407,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 27	8.326,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
UA 28	20.059,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 29	4.967,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
UA 30	12.281,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
Total	435.370,00	-	-	-

Artículo 154.-Plan de etapas de Suelo Urbano (OD)

Se establece el siguiente Plan de Etapas que regulará el desarrollo de las diferentes unidades de actuación en Suelo Urbano no Consolidado. Se propone un Plan dividido en dos etapas dentro de las cuales podrán desarrollarse preferentemente cada una de las unidades que acoge.

Justificación del Plan de Etapas:

La previsión de crecimiento poblacional en las distintas etapas es el siguiente:

- Población actual (dato de 2008, del INE): 1.411 habitantes.
- Crecimiento natural de la población dentro de los límites del casco urbano consolidado: Incremento en 350 habitantes.
- Primera etapa. Unidades de Actuación y Sectores; incremento en 1.317 habitantes.
- Segunda etapa. Unidades de Actuación y Sectores: incremento en 5.825 habitantes.
- Población final estimada (1.411 + 350 + 1.317 + 5.825): 8.903 habitantes.

Actualmente la población cuenta con 1.411 habitantes. Se prevé un crecimiento natural dentro del SUC de 350 habitantes. En una primera etapa se considera un crecimiento dentro de los ámbitos de nuevos desarrollos de 1.317 habitantes (792 en unidades de actuación de SUC y 525 en sectores de SUB). En una segunda etapa se considera un crecimiento dentro del resto de ámbitos de nuevos desarrollos de 5.825 habitantes (2.710 en unidades de actuación de SUC y 3.115 en sectores de SUB). Con todo ello se prevé una población final de 8.903 habitantes.

A nivel de abastecimiento de agua potable, como se indica en la Memoria de este POM, la población cuenta en la actualidad con capacidad suficiente para garantizar el abastecimiento de agua a la población existente.

A nivel de saneamiento y depuración de aguas residuales, serán necesarias una serie de ampliaciones (seis en total) del colector de saneamiento y la depuradora en proyecto de ejecución conforme se vayan desarrollando los ámbitos residenciales, industriales o terciarios, con el consiguiente aumento de la cantidad de vertidos.

La financiación de tales ampliaciones se adscribirá a los nuevos desarrollos tanto de la primera como de la segunda etapa (unidades de actuación y sectores) en función del aprovechamiento objetivo que el POM le asigna a cada una de ellos.

A continuación se detallan los parámetros para las unidades de actuación de la primera y segunda etapas.

PRIMERA ETAPA

Unidad/ Sector	Superficie total (m ²)	Edificabilidad bruta (m ² /m ²)	Aprov. tipo (AI)	Densidad viv. (N.º viv./Ha.)	Núm. vivi.	Usoglobal
UA 1	26.228,00	0,4428	0,4368	35	90	RESIDENCIAL
UA 3	30.351,00	0,4400	0,4400	30	91	RESIDENCIAL
UA 5	10.397,00	0,4216	0,3841	30	28	RESIDENCIAL
UA 17	10.447,00	0,4372	0,4232	30	30	RESIDENCIAL
UA 18	9.711,00	0,4230	0,3874	30	26	RESIDENCIAL
UA 23	12.218,00	0,4217	0,4100	30	35	RESIDENCIAL
UA 29	4.967,00	0,4400	0,4400	35	17	RESIDENCIAL

SEGUNDA ETAPA

Unidad/ Sector	Superficie total (m ²)	Edificabilidad bruta (m ² /m ²)	Aprov. tipo (AI)	Densidad viv. (N.º viv./Ha.)	Núm. vivi.	Usoglobal
UA 2	11.440,00	0,4400	0,4400	35	40	RESIDENCIAL
UA 4	9.798,00	0,4362	0,3985	30	26	RESIDENCIAL
UA 6	8.559,00	0,4400	0,4400	30	25	RESIDENCIAL
UA 7	11.064,00	0,4582	0,4400	35	37	RESIDENCIAL
UA 8	8.478,00	0,4430	0,4400	35	29	RESIDENCIAL
UA 9	15.103,00	0,4529	0,4400	35	51	RESIDENCIAL
UA 10	19.240,00	0,4607	0,4400	35	64	RESIDENCIAL
UA 11a	4.849,00	0,4400	0,4400	35	16	RESIDENCIAL
UA 11b	16.139,00	0,4400	0,4400	35	56	RESIDENCIAL
UA 12	19.194,00	0,4400	0,4400	35	67	RESIDENCIAL
UA 13	16.217,00	0,4400	0,4400	35	56	RESIDENCIAL
UA 14	20.886,00	0,4400	0,4400	35	73	RESIDENCIAL
UA 15	15.235,00	0,4400	0,4400	35	53	RESIDENCIAL
UA 16	11.722,00	0,4400	0,4400	35	41	RESIDENCIAL
UA 19	10.287,00	0,4400	0,4400	35	36	RESIDENCIAL
UA 20	13.955,00	0,5457	0,4400	35	39	RESIDENCIAL
UA 21	13.426,00	0,4400	0,4400	35	46	RESIDENCIAL
UA 22	16.983,00	0,4400	0,4400	35	59	RESIDENCIAL
UA 24	10.848,00	0,4514	0,4305	30	31	RESIDENCIAL
UA 25	22.555,00	0,4504	0,4263	30	64	RESIDENCIAL
UA 26	14.407,00	0,4304	0,4069	30	40	RESIDENCIAL
UA 27	8.326,00	0,4676	0,4414	30	23	RESIDENCIAL
UA 28	20.059,00	0,4400	0,4400	35	70	RESIDENCIAL
UA 30	12.281,00	0,4400	0,4400	35	42	RESIDENCIAL

Artículo 155.-Ordenanzas (OD).

1. Se prevén diez ordenanzas de aplicación para el suelo clasificado como urbano. Dichas ordenanzas serán las mismas que regirán el Suelo Urbanizable.

2. Serán de aplicación directa en los terrenos y solares en los que no se hayan definido unidades de actuación en el presente P.O.M., o cuando se hayan desarrollado dichas unidades a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. En las zonas delimitadas como Unidades de Actuación por el presente P.O.M., se deberán aplicar las ordenanzas específicas, si bien se deberán desarrollar las zonas a través del procedimiento que se establece en las determinaciones concretas de cada una de las unidades.

4. Con carácter general, en todas las ordenanzas y en sus zonas de ordenación urbanística de aplicación:

–Se podrán redactar Estudios de Detalle para casos concretos modificando las condiciones de fondo edificable.

ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO**A. Condiciones de volumen.**

Parcela mínima: 100 m², a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores a la mínima existentes antes de la aprobación definitiva de este P.O.M.

Ocupación máxima:

–Planta baja: 100% en uso comercial. 80% en resto de usos.
–Plantas superiores: 80% en todos los usos.

Densidad máxima: 40 viv/ha para futuras operaciones de reforma interior.

Altura máxima:

–En viales < 12 m: 2 plantas (baja +1), equivalentes a 7,00 metros a la cara inferior del alero.

–En viales ≤ 12 m: 3 plantas (baja +2), equivalentes a 10,00 metros a la cara inferior del alero hasta 18 metros de fondo. A partir de esta distancia se permite una altura de B+1 o 7,00 metros a la cara inferior del alero.

Edificabilidad neta máxima: 1,40 m²/m²

Frente de fachada mínimo: 6 metros en las nuevas parcelaciones o la existente en caso de ser menor.

Retranqueos: Se prohíben los retranqueos con respecto a la alineación oficial a vial o espacio público, con las restricciones establecidas en el Código Civil.

No se establecen retranqueos obligatorios, con las restricciones establecidas en el Código Civil

Fondo máximo: No se limita si bien en todos los casos deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

En los solares en los que se permita un aprovechamiento superior al lícitamente realizado la materialización del mismo requerirá la aplicación del artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU.

B. Tipología de la edificación.

Carácter principal: Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de uso comercial y de artesanía.

Tipología edificación:

–Edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC)
–Específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Residencial (R).

Usos pormenorizados: Residencial plurifamiliar (RP), unifamiliar (RU), Comunitario (RC) y de Protección pública (P) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

–Hotelería (TH) en planta baja, plantas altas o edificio completo.
–Comercial (TC) en planta baja o edificio completo.
–Oficinas (TO) en planta baja, plantas altas o edificio completo.
–Recreativo (TR) en planta baja.
–Industria-Almacén (IA) en planta baja o edificio completo.
–Zona verde (DV).
–Garaje (DC) en planta baja o planta sótano.
–Servicios urbanos (DEIS) en planta baja o edificio completo.
–Educativo (DEDU) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

–Cultural (D-CU-DE) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

–Administrativo (DAI) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

–Sanitario (DSA) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Consideraciones para uso residencial:

–En el caso de residencial plurifamiliar se admitirá la tipología de división horizontal tumbada con la siguiente condición: la suma de superficie privada y la parte proporcional de zonas comunes de cada vivienda será, al menos, igual a la parcela mínima.

–Se permite el uso bajo cubierta en todos los casos. Irán vinculadas jurídicamente a la planta inmediatamente inferior y computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m. Cumplirán las determinaciones del artículo 85 del presente documento

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente.

E. Forma de actuación.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas en las unidades de actuación o lo establecido en TRLOTAU.

F. Condiciones estéticas.

Para cualquier actuación en esta zona se tendrán en cuenta todos los aspectos estéticos de las edificaciones que vayan sustituyendo, debiendo responder las nuevas construcciones a la tipología que las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal.

Para todo lo no especificado a continuación, las de carácter general del POM.

F.1. Fachadas:

–Las fachadas serán encaladas o revocadas en los colores y las tonalidades existentes (pardos, crudos, ocre suaves y blancos). Asimismo, podrán emplearse soluciones en aparejo toledano o ladrillo cara vista, siempre que respete las tonalidades características. Se prohíben los colores reflectantes o brillantes y los aplacados de cerámica o similares.

–La planta baja se resolverá de manera coherente al resto de la fachada. Se permite la enfatización de la portada principal, de acuerdo a los usos locales.

–Los huecos serán preferentemente verticales, con predominancia del macizo sobre el hueco. Las carpinterías serán de madera o aluminio o PVC imitación madera.

–Se prohíben las rejas o antepechos que sobresalgan de la alineación establecida hasta una altura de 3,00 metros.

–Se permiten cuerpos volados de hasta 50 centímetros, con una longitud máxima de 2 metros y una separación entre los cuerpos de volados de al menos 2 metros. Se prohíben los cuerpos volados en las esquinas, siempre estarán a una altura mínima de tres metros sobre rasante, según lo dictado en el artículo 94.

Las condiciones establecidas en el presente apartado podrán ser modificadas justificadamente para casos concretos a instancias de los servicios técnicos municipales sin superar bajo ningún concepto las condiciones generales del POM.

F.2. Cubiertas:

–Las cubiertas serán inclinadas a dos, tres o cuatro aguas. Excepcionalmente, se podrán introducir pequeñas terrazas, previa justificación técnico-tipológica, con una superficie máxima del 10 por 100 de las cubiertas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios públicos y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

–Se empleará preferentemente la teja curva. Quedan prohibidas las cubriciones con chapa y fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes. No se admitirá en ningún caso la incorporación de materiales extraños ni la aparición de aberturas cenitales, ventanas inclinadas, o tecnologías recientes, aparentes desde una perspectiva exterior vista desde la calle a la que dé frente y a una altura de 1,80 metros (escala humana).

–Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima de 30° con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación para resolver problemas concretos.

–Se prohíbe la formación de buhardillas independientes bajo cubierta para usos habitacionales o segregados de los inmediatamente inferiores.

–Se permitirá la formación de aleros, cuyo vuelo no supere el tercio del ancho de la calle y, como máximo 0,5 metros, pudiendo ser mayor en caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación. Los aleros podrán estar acabados en hormigón, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán materiales cerámicos u otras soluciones conformes a los usos locales.

G. Ordenanza de renovación.

Los edificios de nueva planta realizados en el ámbito del Casco Antiguo se regirán por las Ordenanzas estéticas y edificatorias expuestas en las presente Ordenanza.

H. Ordenanza de conservación y reformas.

En los edificios incluidos en el presente catálogo y, de forma general, en todos los edificios que en adelante se cataloguen, sólo se permitirán las siguientes obras:

–Las de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias.

–Reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, siempre que se acredite su preexistencia y la reconstrucción no perjudique el valor patrimonial del edificio.

–Derribo de elementos añadidos a la construcción original y que no desfiguren su naturaleza.

–Acondicionamiento de edificios cuando puedan destinarse a usos de equipamiento u hotel con respeto riguroso a la morfología y preservación del edificio.

–Actuaciones de mantenimiento ordinario y extraordinario que resulten necesarias, así como las de reestructuración edificatoria siempre que se garantice la preservación de los valores del inmueble que justifiquen su inclusión en este régimen.

Se permitirán soluciones constructivas con sistemas actuales siempre que supongan una mejora de las condiciones de habitabilidad del inmueble y respeten los valores patrimoniales objeto de la protección.

En los edificios con aspectos o elementos singulares protegidos, en función de los diferentes niveles de protección, se permitirán:

H.1. Nivel de protección integral:

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante podrán autorizarse:

–La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

–La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

–Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

H.2. Nivel de protección parcial:

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

–Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

–La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

H.3. Nivel de protección ambiental:

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

–La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

–La demolición o reforme de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

I. Zona de actuación:

Zona de Casco Antiguo.

(Continúa en Fascículo II)

A N E X O A L

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 20

FASCICULO II Y ULTIMO

27 DE ENERO DE 2010

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 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 compete.

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.

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

AYUNTAMIENTOS

BURUJON

NORMAS URBANISTICAS

ORDENANZA 2. ENSANCHE

A. Condiciones de volumen.

Parcela mínima: 150 m², a efectos de nuevas segregaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores a la mínima existentes antes de la aprobación definitiva de este P.O.M.

Ocupación máxima:

-80%, o la existente en caso de ser mayor.

-100% en planta baja con uso comercial.

Densidad máxima: 35 viv/ha para futuras operaciones de reforma interior.

Altura máxima:

-En viales < a 12 m: 2 plantas (baja +1), equivalentes a 7,00 metros a la cara inferior del alero.

-En viales > ó a 12 m.: 3 plantas (baja +2), equivalentes a 10,00 metros a la cara inferior del alero hasta 18 metros de fondo. A partir de esta distancia se permite una altura de B+1 y 7,00 metros a la cara inferior del alero.

Edificabilidad neta máxima: 1,40 m²/m²

Frente de fachada mínimo: 6 metros, o la existente en caso de ser menor.

Retranqueos: No se establece, con las restricciones establecidas en el Código Civil.

Fondo máximo: No se limita si bien en todos casos los deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

En los solares en los que se permita un aprovechamiento superior al lícitamente realizado la materialización del mismo requerirá la aplicación del artículo 69.1.2b) del TRLOTAU.

B. Tipología de la edificación.

Carácter principal: Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de uso comercial y de artesanía.

Tipología:

-Edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC)

-Específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Residencial (R).

Usos pormenorizados: Residencial plurifamiliar (RP),

unifamiliar (RU), Comunitario (RC) y de Protección pública (P) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

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

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

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

-Recreativo (TR) en planta baja.

-Industria-Almacén (IA) en planta baja o edificio completo.

-Zona verde (DV).

-Garaje (DC) en planta baja o planta sótano.

-Servicios urbanos (DEIS) en planta baja o edificio completo.

-Educativo (DEDU) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Cultural (D-CU-DE) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Administrativo (DAI) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Sanitario (DSA) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Consideraciones para uso residencial:

-En el caso de residencial plurifamiliar se admitirá la tipología de división horizontal tumbada con la siguiente condición: la suma de superficie privada y la parte proporcional de zonas comunes de cada vivienda será, al menos, igual a la parcela mínima.

-Se permite el uso bajo cubierta en todos los casos. Irán vinculadas jurídicamente a la planta inmediatamente inferior y computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m. Cumplirán las determinaciones del artículo 85 del presente documento.

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente.

E. Forma de actuación.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas en las unidades de actuación o lo establecido en TRLOTAU.

F. Condiciones estéticas.

Las de carácter general del POM.

G. Zona de actuación.

Zona de contorno del casco urbano consolidado.

ORDENANZA 3. RESIDENCIAL A**A. Condiciones de volumen.**

Parcela mínima: 150 m².

Ocupación máxima:

-80%.

-100% en planta baja con uso comercial.

Densidad máxima: 35 viv/ha.

Altura máxima

-En viales < a 12 m: 2 plantas (baja +1), equivalentes a 7,00 metros en alero.

- En viales > ó = a 12 m: 3 plantas (baja +2), equivalentes a 10,00 metros a cara inferior del alero.

Edificabilidad neta máxima: 1,20 m²/m².

Frente de fachada mínimo: 6 metros.

Retranqueos: No se establece, con las restricciones establecidas en el Código Civil.

Fondo máximo: No se limita si bien en todos los casos deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

B. Tipología de la edificación.

Carácter principal: Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de otros usos en el mismo edificio, siempre que su superficie sea inferior al 50% del total, o edificio independiente.

Tipología:

-Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).

-Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA)

-Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Residencial (R).

Usos pormenorizados: Residencial plurifamiliar (RP), unifamiliar (RU), Comunitario (RC) y de Protección pública (P) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

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

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

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

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

-Industria-Almacén (IA) en planta baja o edificio completo.

-Zona verde (DV).

-Garaje (DC) en planta baja, planta sótano o edificio completo.

-Servicios urbanos (DEIS) en planta baja o edificio completo.

-Educativo (DEDU) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Cultural (D-CU-DE) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Administrativo (DAI) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Sanitario (DSA) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Consideraciones para uso residencial:

-En el caso de residencial plurifamiliar se admitirá la tipología de división horizontal tumbada con la siguiente condición: la suma de superficie privada y la parte proporcional de zonas comunes de cada vivienda será, al menos, igual a la parcela mínima.

-Se permite el uso bajo cubierta en todos los casos. Irán vinculadas jurídicamente a la planta inmediatamente inferior y computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a 1,50 m. Cumplirán las determinaciones del artículo 85 del presente documento.

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente.

E. Forma de actuación.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las

condiciones definidas en las unidades de actuación o sectores en el TRLOTAU y en Plan de Ordenación Municipal.

F. Condiciones estéticas.

Las de carácter general del POM.

G. Zona de actuación.

Zona residencial en nuevas unidades de actuación y sectores.

ORDENANZA 4. RESIDENCIAL B**A. Condiciones de volumen.**

Parcela mínima: 200 m².

Ocupación máxima:

-80%.

-100% en planta baja con uso comercial.

Densidad máxima: 30 viv/ha.

Altura máxima:

-En viales < a 12 m: 2 plantas (baja +1), equivalentes a 7,00 metros en alero.

-En viales > ó = a 12 m: 3 plantas (baja +2), equivalentes a 10,00 metros a cara inferior del alero.

Edificabilidad neta máxima: 0,80 m²/m².

Frente de fachada mínimo: 6 metros.

Retranqueos: No se establece, con las restricciones establecidas en el Código Civil.

Fondo máximo: No se limita si bien en todos los casos deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

B. Tipología de la edificación.

Carácter principal: Residencial con dotaciones y equipamientos y tolerancia de otros usos en el mismo edificio, siempre que su superficie sea inferior al 50% del total, o edificio independiente.

Tipología:

-Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).

-Edificación aislada (EA): Exenta (EAE) o adosada (EAA).

-Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Residencial (R).

Usos pormenorizados: Residencial plurifamiliar (RP), unifamiliar (RU), Comunitario (RC) y de Protección pública (P) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

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

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

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

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

-Industria-Almacén (IA) en planta baja o edificio completo.

-Zona verde (DV).

-Garaje (DC) en planta baja, planta sótano o edificio completo.

-Servicios urbanos (DEIS) en planta baja o edificio completo.

-Educativo (DEDU) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Cultural (D-CU-DE) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Administrativo (DAI) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Sanitario (DSA) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

Consideraciones para uso residencial:

-En el caso de residencial plurifamiliar se admitirá la tipología de división horizontal tumbada con la siguiente condición: la suma de superficie privada y la parte proporcional de zonas comunes de cada vivienda será, al menos, igual a la parcela mínima.

-Se permite el uso bajo cubierta en todos los casos. Irán vinculadas jurídicamente a la planta inmediatamente inferior y computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre

igual o superior a 1,50 m. Cumplirán las determinaciones del artículo 85 del presente documento.

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente.

E. Forma de actuación.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas en las unidades de actuación o sectores en el TRLOTAU y en Plan de Ordenación Municipal.

F. Condiciones estéticas.

Las de carácter general del POM.

G. Zona de actuación.

Zona residencial en nuevas unidades de actuación y sectores.

ORDENANZA 5. INDUSTRIAL

A. Condiciones de volumen.

Parcela mínima:

-500 m²

-250 m² para división horizontal tumbada.

Ocupación máxima: 80%.

Altura máxima: 9,00 metros, pudiéndose ser superior en función de las necesidades de la industria a instalar, previamente justificada y aceptada expresamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria del mismo.

Edificabilidad neta máxima: 0,80 m²/m².

Retranqueos: En todas las parcelas, excepto en las nave-nido, 3 metros en el testero y 0 metros en las alineaciones de fachada.

Fondo máximo: No se limita, si bien en todos los casos deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

B. Tipología de la edificación.

Carácter principal: Industrial, artesanía y almacenes y terciario.

Tipología:

-Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).

-Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA)

-Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Industrial (I).

Usos pormenorizados: Industria-Almacén (IA) e Industria productiva (IP) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

-Hotelero (TH) edificio completo.

-Comercial (TC) edificio completo.

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

-Recreativo (TR) edificio completo.

-Zona verde (DV).

-Garaje (DC) en planta baja, planta sótano o edificio completo.

-Servicios urbanos (DEIS) en planta baja o edificio completo.

-Educativo (DEDU) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Cultural (D-CU-DE) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Administrativo (DAI) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Sanitario (DSA) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente.

E. Forma de actuación.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas en las unidades de actuación o sectores en el TRLOTAU y en Plan de Ordenación Municipal.

F. Condiciones estéticas.

Las de carácter general del POM. Las parcelas deberán cercarse en todo su perímetro.

G. Zona de actuación.

Unidades y sectores de uso industrial y parcelas de uso industrial de cualquier otra zona donde se implante este uso por estar entre los usos compatibles de sus respectivas ordenanzas.

ORDENANZA 6. TERCIARIO

A. Condiciones de volumen.

Parcela mínima: 500 m², a efectos de nuevas segregaciones.

Ocupación máxima:

-100% en planta baja.

-80 % en plantas superiores.

Altura máxima: 3 plantas o 12 m.

Edificabilidad neta máxima: 1,00 m²/m².

Frente de fachada: 6 metros, o la existente en caso de ser menor.

Retranqueos: No se limita, con las restricciones del Código Civil.

Fondo máximo: No se limita, si bien en todos los casos deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

B. Tipología de la edificación.

Carácter principal: Uso terciario y dotacional.

Tipología:

-Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).

-Edificación aislada (EA): Exenta (EAE) o adosada (EAA)

-Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Terciario (T).

Usos pormenorizados: Terciario hotelero (TH), Terciario Comercial (TC), Terciario Oficinas (TO) y Terciario Recreativo (TR) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

-Zona verde (DV).

-Garaje (DC) en planta baja, planta sótano o edificio completo.

-Servicios urbanos (DEIS) en planta baja o edificio completo.

-Educativo (DEDU) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Cultural (D-CU-DE) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Administrativo (DAI) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

-Sanitario (DSA) en planta baja, plantas altas o edificio completo.

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente.

E. Forma de actuación.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas en las unidades de actuación o sectores en el TRLOTAU y en Plan de Ordenación Municipal.

F. Condiciones estéticas.

Las de carácter general del POM.

G. Zona de actuación.

Unidades y sectores de uso terciario y parcelas de uso terciario de cualquier otra zona donde se implante este uso por estar entre los usos compatibles de sus respectivas ordenanzas.

ORDENANZA 7. EQUIPAMIENTO

A. Condiciones de volumen.

Parcela mínima: No se limita.

Ocupación máxima: 100 %.

Altura máxima: No se limita, se regulará en el proyecto específico.

Edificabilidad neta máxima: 1,00 m²/m².

Fondo: No se limita, si bien en todos los casos deberá tener acceso garantizado desde la vía pública para vehículos de bomberos de acuerdo a las características que se especifican en el CTE DB-SI.

B. Tipología de la edificación.

Carácter principal: Dotación y equipamiento.

Tipología:

- Edificación lineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC) o abierta (EMA).
- Edificación aislada (EA): exenta (EAE) o adosada (EAA)
- Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Dotacional de equipamientos (DE).

Usos pormenorizados: Dotacional educativo (DEDU), Dotacional cultural-deportivo (D-CU-DE), Dotacional administrativo-institucional (DAI), Dotacional sanitario-asistencial (DSA) y Dotacional de infraestructuras y servicios urbanos (DEIS) en todas las circunstancias.

Usos compatibles:

- Zona verde (DV).
- Hotelero (TH) en planta baja o edificio completo vinculado al uso dotacional.
- Comercial (TC) en planta baja o edificio completo vinculado al uso dotacional.
- Oficinas (TO) en planta baja, plantas altas o edificio completo vinculado al uso dotacional.
- Garaje (DC) en planta baja, planta sótano o edificio completo.

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente.

E. Forma de actuación.

Se actuará directamente construyendo cuando tenga la condición de solar, ajustándose el resto de los terrenos a las condiciones definidas en las unidades de actuación o sectores en el TRLOTAU.

F. Condiciones estéticas.

Las de carácter general del POM.

F. Zona de actuación.

Unidades de uso dotacional y parcelas de uso dotacional de cualquier otra zona donde se implante este uso por estar entre los usos compatibles de sus respectivas ordenanzas.

ORDENANZA 8. ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES**A. Condiciones de volumen.**

Parcela mínima: No se limita.

Ocupación máxim: No se limita.

Altura máxima: 3 metros.

Edificabilidad neta máxima: 0,02 m²/m².

B. Tipologías de la edificación.

Carácter principal: Zonas libres de protección o para espacio de uso y dominio público y zonas verdes y equipamientos compatibles.

Tipología: Edificaciones singulares de pequeño tamaño como quioscos, o aseos públicos con superficie inferior a 25 m². Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos:

Uso global mayoritario: Dotacional verde (DV).

Usos pormenorizados: Zonas verdes y espacios libres (DV).

Usos compatibles:

- Comercial (TC) en edificio exento tipo quiosco de superficie inferior a 25 m².
- Recreativo (TR) en edificio exento tipo quiosco de superficie inferior a 25 m².
- Garaje (DC) bajo rasante y con carácter público Servicios urbanos (DEIS).
- Educativo (DEDU) al aire libre y sin edificación, salvo edificaciones auxiliares inferiores a 50 m².
- Cultural (D-CU-DE) al aire libre y sin edificación, salvo edificaciones auxiliares inferiores a 50 m².
- Administrativo (DAI) en edificio completo, con una superficie inferior a 25 m².

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados anteriormente

E. Forma de actuación.

No se establece.

F. Condiciones estéticas.

Las del carácter general de las presentes normas urbanísticas. Asimismo, se establecen las siguientes determinaciones en el diseño de las zonas verdes:

- Se procurará la elección de especies vegetales autóctonas, adaptadas al entorno y a las condiciones climatológicas de la zona.
- Se potenciarán las áreas arboladas o con plantación arbustiva frente a las zonas dedicadas a plantación de césped, que se reservarán para áreas representativas.
- Se favorecerá la instalación de riego por goteo o de cualquier otro sistema que garantice la eficiencia hídrica.
- Se garantizará la presencia de áreas de juego infantiles con mobiliario urbano adecuado.
- La elección de mobiliario urbano se acordará con la Corporación Municipal.
- Se deberá cumplir con la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, y con el Decreto 158 de 1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- El diseño de las zonas verdes se adecuará a lo marcado en el apartado 1.1.1 del anexo 1 del Código de Accesibilidad en cuanto a que sean recorribles a través de itinerarios peatonales accesibles y a lo marcado en el artículo 16 de dicho Código en cuanto a que el mobiliario urbano se adecue a criterios de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

G. Zona de actuación.

Zonas destinadas a espacios libres o zonas verdes.

ORDENANZA 9. RED VIARIA**A. Condiciones de volumen.**

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: No se establece.

Altura máxima: 3 metros o superior en función de las necesidades de la infraestructura por instalar, aspecto que se deberá justificar.

Edificabilidad neta máxima: No se establece.

B. Tipologías de la edificación.

Carácter principal: Red viaria y equipamiento de pequeño tamaño.

Tipología:

- Edificaciones singulares de pequeño tamaño como quioscos.
- Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Dotacional de comunicaciones (DC)

Usos pormenorizados: Dotacional de comunicaciones (DC)

Usos compatibles:

- Comercial (TC) en edificio exento tipo quiosco de superficie inferior a 20 m².
- Recreativo (TR) al aire libre.
- Zona verde (DV) arbolado y jardinería asociada.
- Garaje (DC) bajo rasante y con carácter público al aire libre.
- Servicios urbanos (DEIS) bajo rasante.
- Administrativo (DAI) en edificio completo, con una superficie inferior a 20 m².

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados.

E. Forma de actuación.

No se establece.

F. Condiciones estéticas.

-Las del carácter general de las presentes normas urbanísticas.
-Se deberá cumplir con la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras, y con el Decreto 158 de 1997, correspondiente con el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

G. Zona de actuación.

Zona destinada a viario público, tanto rodado como peatonal.

ORDENANZA 10. INFRAESTRUCTURAS

A. Condiciones de volumen.

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: No se establece.

Altura máxima: 4 metros o superior en función de la infraestructura por instalar, aspecto que se deberá justificar.

Edificabilidad neta máxima: No se establece.

B. Tipologías de la edificación.

Carácter principal: Infraestructuras básicas y de servicios.

Tipología: Edificación específica (ETE).

C. Usos permitidos.

Uso global mayoritario: Dotacional de infraestructuras y servicios (DEIS).

Usos pormenorizados: Dotacional de infraestructuras y servicios (DEIS).

Usos compatibles: No se establecen.

D. Usos prohibidos.

Los no contemplados.

E. Forma de actuación.

No se establece.

F. Condiciones estéticas.

Las del carácter general de las presentes normas urbanísticas.

G. Zona de actuación.

Zona destinada a infraestructuras.

CAPITULO 8. NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 156. Delimitación de Sectores (OE).

1. Los sectores definidos en el presente P.O.M. se han regulado en función del régimen en el que se encuentran clasificados, detallado en los artículos 56 y 57 del presente P.O.M. Tales sectores mantienen las características definidas en el artículo 70.2 del TRLOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento.

2. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece la TRLOTAU, a través de los correspondientes Programas de actuación Urbanizadora, y empleando la figura de Plan Parcial para completar el planeamiento. Dicho documento deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 8 y 9 del presente P.O.M.

3. El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el correspondiente al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento de la unidad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU.

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

5. Los plazos de ejecución de los presentes sectores de actuación se someterán a los previstos en la TRLOTAU, es decir, un año para el comienzo de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del PAU y cinco años para su finalización desde el inicio de las mismas, sin perjuicio de las prórrogas autorizadas por la Comisión Regional de Urbanismo. En el artículo 153 del presente documento se establece el Plan de Etapas previsto para el desarrollo lógico de los diversos ámbitos propuestos.

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

Asimismo el número de viviendas resultante será el correspondiente de aplicar la densidad establecida en la ordenanza en concreto (que, a su vez, viene también reflejada en las fichas). En este sentido, el número de viviendas que figuran en las fichas de cada sector son indicativas, ya que variarán en la medida en que lo haga la superficie de la delimitación preliminar de cada sector.

7. El aprovechamiento que se detalla en las fichas se entenderá como el máximo permitido, pudiendo ser menor en virtud de las exigencias de desarrollo específicas de cada sector.

8. El viario que se encuentra reseñado en los planos de ordenación del P.O.M. deberá respetarse en su totalidad, pudiéndose modificar su anchura (siempre que se aumente) y su ubicación relativa dentro del sector en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a través de la redacción de planes especiales de planes parciales. La modificación del trazado del viario propuesto asegurará la perfecta conexión con el entramado circundante. En cualquier caso, su alteración no supondrá modificación estructural. Se podrán proponer nuevos viales sin limitación alguna, excepto las parámetros de anchura mínima y características generales establecidos en el presente documento.

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

10. Todos los sectores deberán prever y asegurar la ejecución de todas las conexiones exteriores con las redes de infraestructura y comunicaciones.

11. El desarrollo de los sectores estará condicionado a la garantía de la capacidad de depuración.

12. Los sectores S-13, S-14 y S-16, que cuenta en su ámbito con parcelas incluidas en la Carta Arqueológica como zonas de protección, condicionará su desarrollo a la emisión de un informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura para la salvaguarda del patrimonio arqueológico.

Artículo 157.- Sectores del suelo urbanizable (OE).

Se han establecido dieciséis (16) sectores de suelo urbanizable, delimitados en la documentación gráfica adjunta, que corresponden con los siguientes:

	Superficie total (m ²)	Ordenanza	Uso global mayoritario	ZOU
S 1	46.103,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
S 2	41.555,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
S 3	77.725,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 4	48.573,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 5	11.068,00	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	ZOU 5
S 6	25.654,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 7	56.044,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 8	35.325,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 9	28.688,00	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	ZOU 4
S 10	33.692,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 11	26.064,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 12	25.957,00	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	ZOU 3
S 13	35.908,00	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	ZOU 5
S 14	47.895,00	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	ZOU 5
S 15	67.875,00	ORDENANZA 6	TERCIARIO	ZOU 6
S 16	54.654,00	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	ZOU 5

Artículo 158.- Plan de etapas de Suelo Urbanizable (OD).

Se establece el siguiente Plan de Etapas que regulará el desarrollo de las diferentes unidades de actuación en Suelo Urbano no Consolidado. Se propone un Plan dividido en dos etapas dentro de las cuales podrán desarrollarse preferentemente cada una de las unidades que acoge.

Justificación del Plan de Etapas:

La previsión de crecimiento poblacional en las distintas etapas es el siguiente:

-Población actual (dato de 2008 del INE): 1.411 habitantes.

-Crecimiento natural de la población dentro de los límites del casco urbano consolidado: Incremento en 350 habitantes.

-Primera etapa. Unidades de Actuación y Sectores: Incremento en 1.317 habitantes.

-Segunda etapa. Unidades de Actuación y Sectores: Incremento en 5.825 habitantes.

-Población final estimada (1.411 + 350 + 1.317 + 5.825): 8.903 habitantes.

Actualmente la población cuenta con 1.411 habitantes. Se prevé un crecimiento natural dentro del SUC de 350 habitantes. En una primera etapa se considera un crecimiento dentro de los ámbitos de nuevos desarrollos de 1.317 habitantes (792 en unidades de actuación de SUC y 525 en sectores de SUB). En una segunda etapa se considera un crecimiento dentro del resto de ámbitos de nuevos desarrollos de 5.825 hab (2.710 en unidades de actuación de SUC y 3.115 en sectores de SUB). Con todo ello se prevé una población final de 8.903 habitantes.

A nivel de abastecimiento de agua potable, como se indica en la Memoria de este POM, la población cuenta en la actualidad con capacidad suficiente para garantizar el abastecimiento de agua a la población existente.

A nivel de saneamiento y depuración de aguas residuales, serán necesarias una serie de ampliaciones (seis en total) del colector de saneamiento y la depuradora en proyecto de ejecución conforme se vayan desarrollando los ámbitos residenciales, industriales o terciarios, con el consiguiente aumento de la cantidad de vertidos.

La financiación de tales ampliaciones se adscribirá a los nuevos desarrollos tanto de la primera como de la segunda etapa (unidades de actuación y sectores) en función del aprovechamiento objetivo que el POM le asigna a cada una de ellos.

Los desarrollos de suelo urbanizable serán como se recogen en el siguiente cuadro:

PRIMERA ETAPA

Unidad/ Sector	Superficie total (m ²)	Edificabilidad bruta (m ² /m ²)	Aprov. tipo (AU)	Densidad viv. (N.º viv./Ha.)	Núm. vív.	Uso principal
S 2	41.555,00	0,4000	0,4000	30	124	RESIDENCIAL
S 5	11.068,00	0,5000	0,5000	-	-	INDUSTRIAL
S 9	28.688,00	0,4400	0,4400	30	86	RESIDENCIAL
S 13	35.908,00	0,5371	0,5000	-	-	INDUSTRIAL
S 14	47.895,00	0,5371	0,5000	-	-	INDUSTRIAL
S 15	67.875,00	0,5800	0,5800	-	-	TERCIARIO

SEGUNDA ETAPA

Unidad/ Sector	Superficie total (m ²)	Edificabilidad bruta (m ² /m ²)	Aprov. tipo (AU)	Densidad viv. (N.º viv./Ha.)	Núm. vív.	Uso principal
S 1	46.103,00	0,4000	0,4000	30	138	RESIDENCIAL
S 3	77.725,00	0,4231	0,4000	35	257	RESIDENCIAL
S 4	48.573,00	0,4386	0,4000	35	155	RESIDENCIAL
S 6	25.654,00	0,4400	0,4400	35	89	RESIDENCIAL
S 7	56.044,00	0,4400	0,4400	35	196	RESIDENCIAL
S 8	35.325,00	0,4400	0,4400	35	123	RESIDENCIAL
S 10	33.692,00	0,4553	0,4400	35	113	RESIDENCIAL
S 11	26.064,00	0,4621	0,4400	35	86	RESIDENCIAL
S 12	25.957,00	0,4457	0,4400	35	89	RESIDENCIAL
S 16	54.654,00	0,5000	0,5000	-	-	INDUSTRIAL

CAPITULO 9. SISTEMAS GENERALES. ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

Artículo 159.-Sistemas generales (OE).

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

De forma general destaca el establecimiento de 25.574,74 m² de suelo dedicado a sistemas generales de espacios libres (SGEL). Con ello se cumple con las determinaciones del artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la previsión de Sistema General de Espacios Libres de acuerdo al aumento poblacional previsto (500 m² de espacios libres/200 habitantes). Se prevé un aumento de población de 7.142 habitantes para los nuevos desarrollos que, junto con la población actual (1.411 habitantes) y el aumento natural de población estimado en SUC (350

habitantes), proporcionan una población final estimada de 8.903 habitantes.

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

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

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

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

Hay que distinguir entre los Sistemas Generales incorporados y los de nueva obtención.

A) Sistemas Generales incorporados:

El presente P.O.M. incorpora los siguientes Sistemas Generales ya ejecutados:

SIST. GENERAL	TIPO	EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE
SG-DE CEMENTERIO	Cementerio Municipal	C/ Albacete	4.370,00 m ²
SG-DEIS-DEPÓSITOS	Depósitos suministro de agua	C/ Paloma	3.010,00 m ²
SG-DV-1	Espacio libre	Nuevos desarrollos	5.876,76 m ²
SG-DV-2	Espacio libre	Nuevos desarrollos	3.070,14 m ²
SG-DV-4	Espacio libre	Nuevos desarrollos	5.510,71 m ²
SG-DV-5	Espacio libre	Nuevos desarrollos	3.499,53 m ²
SG-DEIS-S-1	Colector saneamiento	SRR	-
SG-DEIS-EDAR	Depuradora	SRR	-

Estos Sistemas Generales se sitúan en suelo de titularidad pública municipal, cuyos terrenos ya han sido obtenidos en la actualidad.

Con el objeto de depurar los vertidos correctamente, se incorpora un colector de saneamiento (SG-DEIS-S-1) desde el punto de vertido del municipio hasta la depuradora (SG-DEIS-EDAR) situada al sur del término municipal.

La ejecución de la citada depuradora de aguas residuales (EDAR) y el colector (SG-DEIS-EDAR), cuyo emplazamiento se indica en la documentación gráfica, corresponde a la Administración pública y tras acuerdo entre Administraciones, los costes son asumidos por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el Convenio suscrito entre ambas partes. Se plantea un colector y una depuradora con capacidad de depuración para 1.912 habitantes, aproximadamente. Con ella se da servicio sobradamente a la población actual.

En cualquier caso serán necesarias una serie de ampliaciones (seis en total) del colector de saneamiento y la depuradora conforme se vayan desarrollando los ámbitos residenciales, industriales o terciarios, con el consiguiente aumento de la cantidad de vertidos. La financiación de tales ampliaciones se adscribirá a los nuevos desarrollos (unidades de actuación y sectores) en función del aprovechamiento objetivo que el POM le asigna a cada una de ellos.

En el apartado B) Sistemas generales de nueva creación se especifica todo lo referido a la ampliación de ambos sistemas generales (SG-DEIS-S-1 y SG-DEIS-EDAR).

B) Sistemas Generales de nueva creación:

A continuación se detallan los Sistemas Generales de nueva creación establecidos por el P.O.M., los cuales están por ejecutar excepto una parte de los SG-DC-1, SG-DC-2, SG-DC-3 y SG-DC-4 que recayendo en SUC ya se encuentran ejecutados.

SIST. GENERAL	TIPO	SUPERFICIE (m²)	ADSCRIPCIÓN	COSTE (€)
AMPLIACIÓN SG-DEIS-S-1	Emisario depuradora municipal	-	Sectores y Unidades de 1ª y 2ª etapa en función de su aprovechamiento objetivo	260.000 €
AMPLIACIONES SG-DEIS-EDAR	Depuradora	-	Sectores y Unidades de 1ª y 2ª etapa en función de su aprovechamiento objetivo	200.000 € por ampliación (Total 6 ampliaciones) (6 x 200.000 = 1.200.000 €)
SG-DV-3a	Espacio Libre	3.418,31	100% S-3 (AR-2)	140.000
SG-DV-3b	Espacio Libre	4.199,29	100% S-4 (AR-2)	170.000
SG-DC-1	Vial	7.808,56	66,9062% SUC (4.443,56 m²) (actualmente ejecutado) 4,5207% UA-1 (353,00 m²) 10,8471% UA-4 (847,00 m²) 11,8460% UA-5 (925,00 m²) 5,6348% UA-7 (440,00 m²) 10,2452% S-10 (800,00 m²)	540.000
SG-DC-2	Vial	5.483,54	40,6771% SUC (2.230,54 m²) (actualmente ejecutado) 1,0395% UA-8 (57,00 m²) 7,8234% UA-9 (429,00 m²) 15,7380% UA-10 (863,00 m²) 5,9998% S-10 (329,00 m²) 22,6861% S-11 (1.244,00 m²) 6,0361% S-12 (331,00 m²)	350.000
SG-DC-3	Vial	4.341,89	92,3075% SUC (4.007,89 m²) (actualmente ejecutado) 7,6925% UA-17 (334,00 m²)	300.000
SG-DC-4	Vial	11.169,56	38,9143% SUC (4.346,56 m²) (actualmente ejecutado) 7,3235% UA-18 (818,00 m²) 24,1907% UA-20 (2.702,00 m²) 3,0440% UA-23 (340,00 m²) 4,4944% UA-24 (502,00 m²) 10,8241% UA-25 (1.209,00 m²) 7,0370% UA-26 (786,00 m²) 4,1720% UA-27 (466,00 m²)	700.000
SG-DC-5	Enlace carretera	-	AR-1 (S-1 + S-2) 52,59% S-1 47,41% S-2	200.000
SG-DEIS-S-2	Colector de saneamiento	Repartidos económica mente entre S-1, S-2, S-3 y S-4.	AR-1 (S-1 + S-2) 21,55% S-1 19,42% S-2	90.000
SG-DEIS-A	Red de Abastecimiento	(903,52 m² recaen en los S-3 y S-4)	AR-2 (S-3 + S-4) 36,33% S-3 (824,80 m²) 22,70% S-4 (78,72 m²)	90.000
SG-DEIS-S-3	Red de saneamiento	-	AR-3 (S-13 + S-14) 42,85% S-13 57,15% S-14	52.000
SG-DEIS-S-4	Red de saneamiento	-	AR-S 15 55,40% S-15	275.000
SG-DEIS-PI	Línea eléctrica	5.790,14	AR-S 16 44,60% S-16	15.000
			AR-3 (S-13 + S-14) 42,85% S-13 (2.481,07 m²) 57,15% S-14 (3.309,07 m²)	(en caso de soterramiento o modificación de trazado)

Los Sistemas Generales AMPLIACIONES-DEIS-EDAR y AMPLIACIÓN-DEIS-S-1 se adscriben económicamente a los nuevos desarrollos de la primera y segunda etapa como ampliación de las infraestructuras comentadas en el apartado anterior «Sistemas Generales Incorporados».

En el proyecto redactado al efecto se plantea una depuradora con capacidad de depuración para 1.912 habitantes, aproximadamente. Con ella se dará servicio a la población actual mediante el colector comentado que conecta con la depuradora. Los ámbitos de actuación de la primera y segunda etapa deberán garantizar la capacidad de depuración, estableciéndose el siguiente sistema de plazos y cuantías económicas:

Se establecen un total de seis ampliaciones de la depuradora, equivalentes a un aumento poblacional de 1.200 habitantes con respecto a la cifra poblacional de partida y 200.000,00 euros de coste económico, de forma que se garantice la depuración total de las aguas vertidas por el aumento de población de ámbitos residenciales y aumento de vertido por ejecución de nuevos ámbitos industriales y terciarios previstos en el Plan de Ordenación Municipal. El primer ámbito en desarrollarse que supere los techos poblacionales previstos deberá costear el coste íntegro de la ampliación correspondiente. Los sucesivos ámbitos en desarrollarse abonarán su parte correspondiente al ámbito inicial. La financiación de tales ampliaciones se adscribirá a los nuevos desarrollos (unidades de actuación y sectores) en función del aprovechamiento objetivo que el POM le asigna a cada una de ellos.

Los Servicios Técnicos Municipales serán los encargados de velar por el cumplimiento correcto del sistema de ampliación y repercusión de gastos entre los diferentes desarrollos urbanísticos. No obstante, el Ayuntamiento, si así lo requiere por interés social o administrativo, podrá hacerse cargo de las ampliaciones y repercutir posteriormente los costes a los desarrollos en la proporción establecida.

La ampliación de los SG-DEIS-S-1 y SG-DEIS-EDAR se sitúa sobre suelo de titularidad municipal ya obtenido anteriormente como se ha comentado en el apartado A) del presente artículo.

A continuación se detalla en un cuadro el porcentaje que cada unidad de actuación y sector de desarrollo debe asumir del monte total de las ampliaciones de dichos sistemas generales, todo ello en proporción al aprovechamiento objetivo de cada uno de ellos:

**AMPLIACION DE SG-DEIS-S-1 y SG-DEIS-EDAR
AMPLIACION DE SG-DEIS-EDAR Y SG-DEIS-S-1**

Adscrito a sector / UA (AR)	Aprovechamiento objetivo sector / UA m²c	% Adscrito económicamente
UA 1 (AR-UA 1)	11.456,39	2,34%
UA 2 (AR-UA 2)	5.033,60	1,03%
UA 3 (AR-UA 3)	13.354,44	2,72%
UA 4 (AR-UA 4)	3.904,50	0,80%
UA 5 (AR-UA 5)	3.993,49	0,81%
UA 6 (AR-UA 6)	3.765,96	0,77%
UA 7 (AR-UA 7)	4.868,16	0,99%
UA 8 (AR-UA 8)	3.730,32	0,76%
UA 9 (AR-UA 9)	6.645,32	1,36%
UA 10 (AR-UA 10)	8.465,60	1,73%
UA 11a (AR-UA 11a)	2.133,56	0,44%
UA 11b (AR-UA 11b)	7.101,16	1,45%
UA 12 (AR-UA 12)	8.445,36	1,72%
UA 13 (AR-UA 13)	7.135,48	1,46%
UA 14 (AR-UA 14)	9.189,84	1,88%
UA 15 (AR-UA 15)	6.703,40	1,37%
UA 16 (AR-UA 16)	5.157,68	1,05%
UA 17 (AR-UA 17)	4.421,17	0,90%
UA 18 (AR-UA 18)	3.762,04	0,77%
UA 19 (AR-UA 19)	4.526,28	0,92%
UA 20 (AR-UA 20)	6.140,20	1,25%
UA 21 (AR-UA 21)	5.907,44	1,21%
UA 22 (AR-UA 22)	7.472,52	1,52%
UA 23 (AR-UA 23)	5.009,38	1,02%
UA 24 (AR-UA 24)	4.670,28	0,95%
UA 25 (AR-UA 25)	9.614,93	1,96%
UA 26 (AR-UA 26)	5.862,89	1,20%
UA 27 (AR-UA 27)	3.675,50	0,75%
UA 28 (AR-UA 28)	8.825,96	1,80%
UA 29 (AR-UA 29)	2.185,48	0,45%
UA 30 (AR-UA 30)	5.403,64	1,10%
S 1 (AR-1)	18.441,20	3,76%
S 2 (AR-1)	16.622,00	3,39%
S 3 (AR-2)	31.090,00	6,34%
S 4 (AR-2)	19.429,20	3,96%
S 5 (AR-S 5)	5.534,00	1,13%
S 6 (AR-S 6)	11.287,76	2,30%
S 7 (AR-S 7)	24.659,36	5,03%
S 8 (AR-S 8)	15.543,00	3,17%
S 9 (AR-S 9)	12.622,72	2,58%
S 10 (AR-S 10)	14.824,48	3,02%
S 11 (AR-S 11)	11.468,16	2,34%
S 12 (AR-S 12)	11.421,08	2,33%
S 13 (AR-3)	17.954,00	3,66%
S 14 (AR-3)	23.947,50	4,89%
S 15 (AR-S 15)	39.367,50	8,03%
S 16 (AR-S 16)	27.327,00	5,59%
Total	490.100,93	100,00%

Los Sistemas Generales SG-DV-03a y SG-DV-03b se adscriben, respectivamente, a los sectores S-3 y S-4, de forma individual, los cuales asumirán completamente la cesión del suelo correspondiente y su ejecución. Entre ambos se establece un corredor de reserva de infraestructuras de 4 metros de anchura (excluido del área clasificada como Sistema General

de Espacios Libres) para que aloje un tramo de los sistemas generales SG-DEIS-A y SG-DEIS-S-2, que posteriormente se describirá.

Los Sistemas Generales DC-1, DC-2, DC-3 y DC-4 acogen en su delimitación superficies ya obtenidas y ejecutadas en SUC. El resto de superficie, por obtener, adscrita proporcionalmente a diferentes sectores y unidades, se especifica en las fichas de desarrollo correspondientes. Cada ámbito, sin perjuicio de lo expuesto al final de este artículo, respetará en su ordenación las dimensiones y ubicación de la parte del sistema general que le corresponde y se hará cargo del coste económico de la ejecución. Asimismo, dado que el Ayuntamiento aporta una parte significativa de las superficies, éste podrá realizar la ejecución completa de los sistemas generales con anterioridad a que se desarrollen los ámbitos implicados, exigiendo, posteriormente, la parte proporcional de los gastos imputados a los mismos.

El nudo SG-DC-5 adscrito económicamente a los sectores S-1 y S-2, se sitúa sobre suelo de titularidad pública ya obtenido anteriormente por la modificación de trazado de la carretera CM-4050.

La ejecución de los Sistemas Generales DEIS-S-2 y DEIS-A se adscribe económicamente a las áreas de reparto AR-1 (S-1 + S-2) y AR-2 (S-3 y S-4) anteriormente señaladas y los gastos derivados serán asumidos íntegramente por los ámbitos integrantes de las mismas en la proporción señalada. Se considerará afectada una anchura de 4 metros para ambas instalaciones y la superficie de dichos terrenos se obtendrá por expropiación, adscripción al área de reparto que corresponda en su caso u ocupación directa.

En el caso de los SG-DEIS-S-2 y SG-DEIS-A una parte de los mismos (903,52 m²) se corresponde con una anchura de 4 metros dentro de los sectores S-3 y S-4, cuya superficie se deduce de la superficie total de ambos sectores. Al tratarse de Sistemas Generales incluidos a los diferentes sectores, la obtención del suelo se realizará mediante cesión gratuita al área de reparto o por ocupación directa en su caso. Para el resto de tramos de ambos SG en Suelo Rústico se adoptará el sistema de servidumbre o expropiación.

La ejecución de los Sistemas Generales DEIS-S-3 y DEIS-S-4 se adscribe económicamente a las áreas de reparto anteriormente señaladas y los gastos derivados serán asumidos íntegramente por los ámbitos integrantes de las mismas en la proporción señalada. Los propietarios de las parcelas afectadas pondrán a disposición la superficie del tramo correspondiente. Se considerará afectada una anchura de 4 metros. La superficie de dichos terrenos se obtendrá por servidumbre o expropiación.

En cuanto al SG-PI se adscribe en la proporción señalada a los sectores S-13 y S-14 correspondientes al AR-3.

A la hora de desarrollar ámbitos con sistemas generales adscritos, se actuará mediante el siguiente procedimiento:

El primer ámbito en desarrollarse ejecutará y costeará la totalidad del sistema general adscrito. Para ello, aportará proyecto específico anexo a la alternativa técnica donde se exprese con claridad la proporción asignada a cada ámbito implicado (estipulada en la tabla adjunta). Dicho proyecto quedará registrado en el Ayuntamiento, que será el encargado de garantizar la repercusión de los gastos asumibles por el resto de ámbitos.

Artículo 160.-Áreas de reparto. Coeficientes de ponderación. (OE).

En aplicación del artículo 70 del TRLOTAU se exponen y describen en el presente artículo las áreas de reparto establecidas en el Plan de Ordenación Municipal de Burujón.

Conforme al artículo 72 del TRLOTAU y para compensar los distintos rendimientos urbanísticos que podría dar lugar la presencia de usos pormenorizados diferentes dentro de un sector o unidad de actuación, se han fijado los siguientes coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto a partir de los aprovechamientos objetivos determinados para los usos mayoritarios establecidos.

COEFICIENTES DE PONDERACION

RESIDENCIAL (sin especificación del uso)	1,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	0,95
RESIDENCIAL COMUNITARIO	0,70
RESIDENCIAL VPP	0,75
DOTACIONAL PRIVADO	0,80
TERCIARIO	0,80
INDUSTRIAL	0,70

Se inserta a continuación un cuadro con la relación de las distintas áreas de reparto fijando los sectores o unidades de actuación incluidas en ellas, así como los sistemas generales adscritos, la superficie y aprovechamiento tipo de las mismas y el uso global establecido. Como puede observarse:

–Las áreas de reparto AR-1, AR-2 y AR-3 tienen incluidas más de un sector o unidad de actuación y los sistemas generales adscritos en su caso.

–El resto de áreas de reparto incluyen un único sector o unidad de actuación y los sistemas generales adscritos en su caso.

AREA DE REPARTO (AR)	SECTORES O UNIDADES DE ACTUACIÓN INCLUIDOS EN EL AR		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ²)	A.T.	USO GLOBAL
	S/UA	SUPERFICIE TOTAL (m ²)				
AR-UA 1	UA 1	26.228,00	353 m ² (4,5207%) del SG-DC-1, 2,34% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.456,39	0,4368	RESIDENCIAL
AR - UA 2	UA 2	11.440,00	1,03% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	5.033,60	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 3	UA 3	30.351,00	2,72% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	13.354,44	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 4	UA 4	9.798,00	847 m ² (10,8471%) del SG-DC-1, 0,80% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	3.904,50	0,3985	RESIDENCIAL
AR - UA 5	UA 5	10.397,00	925 m ² (11,8466%) del SG-DC-1, 0,81% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	3.993,49	0,3841	RESIDENCIAL
AR - UA 6	UA 6	8.559,00	0,77% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	3.765,96	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 7	UA 7	11.064,00	440 m ² (5,6348%) del SG-DC-1, 0,96% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	4.868,16	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 8	UA 8	8.478,00	57 m ² (1,0396%) del SG-DC-2, 0,76% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	3.730,32	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 9	UA 9	15.103,00	429 m ² (7,8234%) del SG-DC-2, 1,36% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	6.645,32	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 10	UA 10	19.240,00	883 m ² (15,7386%) del SG-DC-2, 1,73% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	8.465,60	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 11a	UA 11a	4.849,00	0,44% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	2.133,56	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 11b	UA 11b	16.139,00	1,45% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	7.101,16	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 12	UA 12	19.194,00	1,72% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	8.445,36	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 13	UA 13	16.217,00	1,46% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	7.135,48	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 14	UA 14	20.886,00	1,88% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	9.189,84	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 15	UA 15	15.235,00	1,37% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	6.703,40	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 16	UA 16	11.722,00	1,05% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	5.157,68	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 17	UA 17	10.447,00	334 m ² (7,6625%) del SG-DC-3, 0,90% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	4.421,17	0,4232	RESIDENCIAL
AR - UA 18	UA 18	9.711,00	818 m ² (7,3235%) del SG-DC-4, 0,77% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	3.762,04	0,3874	RESIDENCIAL
AR - UA 19	UA 19	10.287,00	0,92% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	4.526,28	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 20	UA 20	13.955,00	2.702 m ² (24,1907%) del SG-DC-4, 1,25% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	6.140,20	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 21	UA 21	13.426,00	1,21% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	5.907,44	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 22	UA 22	16.983,00	1,52% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	7.472,52	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 23	UA 23	12.218,00	340 m ² (3,0440%) del SG-DC-4, 1,02% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	5.009,38	0,4100	RESIDENCIAL
AR - UA 24	UA 24	10.848,00	502 m ² (4,4944%) del SG-DC-4, 0,95% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	4.670,28	0,4305	RESIDENCIAL
AR - UA 25	UA 25	22.555,00	1.209 m ² (10,8241%) del SG-DC-4, 1,96% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	9.614,93	0,4263	RESIDENCIAL
AR - UA 26	UA 26	14.407,00	788 m ² (7,0370%) del SG-DC-4, 1,20% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	5.862,89	0,4069	RESIDENCIAL
AR - UA 27	UA 27	8.326,00	466 m ² (4,1720%) del SG-DC-4, 0,75% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	3.675,50	0,4414	RESIDENCIAL
AR - UA 28	UA 28	20.059,00	1,80% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	8.825,96	0,4400	RESIDENCIAL

AREA DE REPARTO (AR)	SECTORES O UNIDADES DE ACTUACIÓN INCLUIDOS EN EL AR		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² c)	A.T.	USO GLOBAL
	S / UA	SUPERFICIE TOTAL (m ²)				
AR - UA 29	UA 29	4.967,00	0,45% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	2.185,48	0,4400	RESIDENCIAL
AR - UA 30	UA 30	12.281,00	1,10% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	5.403,64	0,4400	RESIDENCIAL
AR-1	S 1	87.658,00	21,55% del SG-DEIS-A + 21,55% del SG-DEIS-S2, 52,59% del SG-DC-5, 3,76% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	35.063,20	0,4000	RESIDENCIAL
	S 2		19,42% del SG-DEIS-A + 19,42% del SG-DEIS-S2, 47,41% del SG-DC-5, 3,39% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1			
AR-2	S 3	126.298,00	36,33% del SG-DEIS-A + 36,33% del SG-DEIS-S2 (824,80 m ²), 3,418,31 m ² (100%) del SG-DV-3a, 6,34% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	50.519,20	0,4000	RESIDENCIAL
	S 4		22,70% del SG-DEIS-A + 22,70% del SG-DEIS-S2 (78,72 m ²), 4.199,29 m ² (100%) del SG-DV-3b, 3,96% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1			
AR - S 5	S 5	11.068,00	1,13% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	5.534,00	0,5000	INDUSTRIAL
AR - S 6	S 6	25.654,00	2,30% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.287,76	0,4400	RESIDENCIAL
AR - S 7	S 7	56.044,00	5,03% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	24.659,36	0,4400	RESIDENCIAL
AR - S 8	S 8	35.325,00	3,17% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	15.543,00	0,4400	RESIDENCIAL

AREA DE REPARTO (AR)	SECTORES O UNIDADES DE ACTUACIÓN INCLUIDOS EN EL AR		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² c)	A.T.	USO GLOBAL
	S / UA	SUPERFICIE TOTAL (m ²)				
AR - S 9	S 9	28.688,00	2,56% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	12.622,72	0,4400	RESIDENCIAL
AR - S 10	S 10	33.692,00	600 m ² (10,2452%) del SG-DC-1, 329 m ² (5,9998%) del SG-DC-2, 3,02% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	14.824,48	0,4400	RESIDENCIAL
AR - S 11	S 11	26.064,00	1.244 m ² (22,6661%) del SG-DC-2, 2,34% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.468,16	0,4400	RESIDENCIAL
AR - S 12	S 12	25.957,00	331 m ² (6,0361%) del SG-DC-2, 2,33% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.421,08	0,4400	RESIDENCIAL
AR-3	S 13	83.803,00	42,85% del SG-DEIS-S3, 2.481,07 m ² (42,85%) del SG-PI, 3,66% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	83.803,00	0,5000	INDUSTRIAL
	S 14		57,15% del SG-DEIS-S3, 3.309,07 m ² (57,15%) del SG-PI, 4,89% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1			
AR - S 15	S 15	67.875,00	55,40% del SG-DEIS-S4, 8,03% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	39.367,50	0,5800	TERCIARIO
AR - S 16	S 16	54.654,00	44,80% del SG-DEIS-S4, 5,59% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	27.327,00	0,5000	INDUSTRIAL

Artículo 161.-Zonas de ordenación urbanística (OE).

De acuerdo a las características del municipio de Burujón y de las determinaciones del TRLOTAU se establecen las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUS) expuestas a continuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m ²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² /m ²)	APROV. OBJETIVO (AO)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (ua's)	APROV. TIPO (ua's/m ²)	ZOU	DENSIDAD VIVIENDAS (Nº vv/ ha)	Nº VIVIENDAS	ORDENANZA	USO GLOBAL	ÁREA DE REPARTO
UA 1	26.226,00	353 m ² (4,5207%) del SG-DC-1, 2,34% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	25.875,00	0,4428	11.456,39	1,00	11.456,39	0,4368	ZOU 3	35	90	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 1
UA 2	11.440,00	1,03% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.440,00	0,4400	5.033,60	1,00	5.033,60	0,4400	ZOU 3	35	40	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 2
UA 3	30.351,00	2,72% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	30.351,00	0,4400	13.354,44	1,00	13.354,44	0,4400	ZOU 4	30	91	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 3
UA 4	9.798,00	847 m ² (10,8471%) del SG-DC-1, 0,80% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	8.951,00	0,4382	3.904,50	1,00	3.904,50	0,3985	ZOU 4	30	26	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 4
UA 5	10.397,00	925 m ² (11,8460%) del SG-DC-1, 0,81% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	9.472,00	0,4216	3.993,49	1,00	3.993,49	0,3841	ZOU 4	30	28	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 5
UA 6	8.559,00	0,77% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	8.559,00	0,4400	3.765,96	1,00	3.765,96	0,4400	ZOU 4	30	25	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 6
UA 7	11.064,00	440 m ² (5,6348%) del SG-DC-1, 0,99% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	10.624,00	0,4582	4.868,16	1,00	4.868,16	0,4400	ZOU 3	35	37	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 7
UA 8	8.478,00	57 m ² (1,0365%) del SG-DC-2, 0,78% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	8.421,00	0,4430	3.730,32	1,00	3.730,32	0,4400	ZOU 3	35	29	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 8
UA 9	15.103,00	429 m ² (7,8234%) del SG-DC-2, 1,36% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	14.674,00	0,4529	6.645,32	1,00	6.645,32	0,4400	ZOU 3	35	51	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 9
UA 10	19.240,00	863 m ² (15,7980%) del SG-DC-2, 1,73% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	18.377,00	0,4607	8.465,60	1,00	8.465,60	0,4400	ZOU 3	35	64	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 10
UA 11a	4.849,00	0,44% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	4.849,00	0,4400	2.133,56	1,00	2.133,56	0,4400	ZOU 3	35	16	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 11a
UA 11b	16.139,00	1,45% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	16.139,00	0,4400	7.101,16	1,00	7.101,16	0,4400	ZOU 3	35	56	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 11b
UA 12	19.194,00	1,72% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	19.194,00	0,4400	8.445,36	1,00	8.445,36	0,4400	ZOU 3	35	67	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 12
UA 13	16.217,00	1,46% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	16.217,00	0,4400	7.135,48	1,00	7.135,48	0,4400	ZOU 3	35	56	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 13
UA 14	20.886,00	1,88% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	20.886,00	0,4400	9.189,84	1,00	9.189,84	0,4400	ZOU 3	35	73	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 14
UA 15	15.235,00	1,37% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	15.235,00	0,4400	6.703,40	1,00	6.703,40	0,4400	ZOU 3	35	53	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 15
UA 16	11.722,00	1,05% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.722,00	0,4400	5.157,68	1,00	5.157,68	0,4400	ZOU 3	35	41	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 16
UA 17	10.447,00	334 m ² (7,8825%) del SG-DC-3, 0,90% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	10.113,00	0,4372	4.421,17	1,00	4.421,17	0,4232	ZOU 4	30	30	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 17
UA 18	9.711,00	818 m ² (7,3235%) del SG-DC-4, 0,77% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	8.893,00	0,4230	3.762,04	1,00	3.762,04	0,3874	ZOU 4	30	26	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 18
UA 19	10.287,00	0,92% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	10.287,00	0,4400	4.526,28	1,00	4.526,28	0,4400	ZOU 3	35	36	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 19
UA 20	13.955,00	2.702 m ² (24,1907%) del SG-DC-4, 1,25% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.253,00	0,5457	6.140,20	1,00	6.140,20	0,4400	ZOU 3	35	39	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 20
UA 21	13.426,00	1,21% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	13.426,00	0,4400	5.907,44	1,00	5.907,44	0,4400	ZOU 3	35	46	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 21
UA 22	16.983,00	1,52% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	16.983,00	0,4400	7.472,52	1,00	7.472,52	0,4400	ZOU 3	35	59	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 22
UA 23	12.218,00	340 m ² (3,0440%) del SG-DC-4, 1,02% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.878,00	0,4217	5.009,38	1,00	5.009,38	0,4100	ZOU 4	30	35	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 23
UA 24	10.848,00	502 m ² (4,9944%) del SG-DC-4, 0,95% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	10.346,00	0,4514	4.670,28	1,00	4.670,28	0,4305	ZOU 4	30	31	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 24
UA 25	22.555,00	1.209 m ² (10,8241%) del SG-DC-4, 1,96% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	21.346,00	0,4504	9.614,93	1,00	9.614,93	0,4263	ZOU 4	30	64	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 25
UA 26	14.407,00	786 m ² (7,0370%) del SG-DC-4, 1,20% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	13.621,00	0,4304	5.862,89	1,00	5.862,89	0,4069	ZOU 4	30	40	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 26
UA 27	8.326,00	466 m ² (4,1720%) del SG-DC-4, 0,75% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	7.860,00	0,4676	3.675,50	1,00	3.675,50	0,4414	ZOU 4	30	23	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - UA 27
UA 28	20.059,00	1,80% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	20.059,00	0,4400	8.825,96	1,00	8.825,96	0,4400	ZOU 3	35	70	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 28
UA 29	4.967,00	0,45% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	4.967,00	0,4400	2.185,48	1,00	2.185,48	0,4400	ZOU 3	35	17	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 29
UA 30	12.281,00	1,10% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	12.281,00	0,4400	5.403,64	1,00	5.403,64	0,4400	ZOU 3	35	42	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - UA 30
TOTAL	436.370,00	11.071,00	424.299,00	-	188.561,97	-	188.561,97	-	-	-	1.401	-	-	-

UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²)	APROV. OBJETIVO (AO)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (ua s)	APROV. TIPO (ua s/m²)	ZOU	DENSIDAD VIVIENDAS (Nº viv / Ha)	Nº VIVIENDAS	ORDENANZA	USO GLOBAL	ÁREA DE REPARTO
S 1	46.103,00	21,55% del SG-DEIS-A + 21,55% del SG-DEIS-S2, 52,59% del SG-DC-5, 3,78% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	46.103,00	0,4000	18.441,20	1,00	18.441,20	0,4000	ZOU 4	30	138	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR-1
S 2	41.555,00	19,42% del SG-DEIS-A + 19,42% del SG-DEIS-S2, 47,41% del SG-DC-5, 3,39% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	41.555,00	0,4000	16.622,00	1,00	16.622,00	0,4000	ZOU 4	30	124	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR-1
S 3	77.725,00	36,33% del SG-DEIS-A + 36,33% del SG-DEIS-S2 (824,80 m²), 3,418,31 m² (100%) del SG-DV-3a, 6,34% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	73.481,89	0,4231	31.090,00	1,00	31.090,00	0,4000	ZOU 3	35	257	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR-2
S 4	48.573,00	22,70% del SG-DEIS-A + 22,70% del SG-DEIS-S2 (78,72 m²), 4.199,29 m² (100%) del SG-DV-3b, 3,96% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	44.294,99	0,4386	19.429,20	1,00	19.429,20	0,4000	ZOU 3	35	155	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR-2
S 5	11.068,00	1,13% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	11.068,00	0,5000	5.534,00	1,00	5.534,00	0,5000	ZOU 5	-	-	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	AR - S 5
S 6	25.654,00	2,30% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	25.654,00	0,4400	11.287,76	1,00	11.287,76	0,4400	ZOU 3	35	89	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - S 6
S 7	56.044,00	5,03% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	56.044,00	0,4400	24.659,36	1,00	24.659,36	0,4400	ZOU 3	35	196	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - S 7
S 8	35.325,00	3,17% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	35.325,00	0,4400	15.543,00	1,00	15.543,00	0,4400	ZOU 3	35	123	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - S 8
S 9	28.688,00	2,58% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	28.688,00	0,4400	12.622,72	1,00	12.622,72	0,4400	ZOU 4	30	86	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL	AR - S 9
S 10	33.692,00	800 m² (10,2452%) del SG-DC-1, 329 m² (5,9999%) del SG-DC-2, 3,02% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	32.563,00	0,4553	14.824,48	1,00	14.824,48	0,4400	ZOU 3	35	113	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - S 10
S 11	26.064,00	1.244 m² (22,6861%) del SG-DC-2, 2,34% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	24.820,00	0,4621	11.468,16	1,00	11.468,16	0,4400	ZOU 3	35	86	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - S 11
S 12	25.957,00	331 m² (6,0301%) del SG-DC-2, 2,33% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	25.626,00	0,4457	11.421,08	1,00	11.421,08	0,4400	ZOU 3	35	89	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL	AR - S 12
S 13	35.908,00	42,85% del SG-DEIS-S3, 2.481,07 m² (42,85%) del SG-PI, 3,66% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	33.426,93	0,5371	17.954,00	1,00	17.954,00	0,5000	ZOU 5	-	-	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	AR-3
S 14	47.895,00	57,15% del SG-DEIS-S3, 3.309,07 m² (57,15%) del SG-PI, 4,89% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	44.585,93	0,5371	23.947,50	1,00	23.947,50	0,5000	ZOU 5	-	-	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	AR-3
S 15	67.875,00	55,40% del SG-DEIS-S4, 8,03% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	67.875,00	0,5800	39.367,50	1,00	39.367,50	0,5800	ZOU 6	-	-	ORDENANZA 6	TERCIARIO	AR - S 15
S 16	54.654,00	44,60% del SG-DEIS-S4, 5,59% Ampliación SG-DEIS-EDAR y SG-DEIS-S-1	54.654,00	0,5000	27.327,00	1,00	27.327,00	0,5000	ZOU 5	-	-	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL	AR - S 16
TOTAL	662.780,00	17.015,26	645.764,74	-	301.538,96	-	301.538,96	-	-	-	1.456,00	-	-	-

ZOU	SUPERFICIE TOTAL	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (m²)	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²)	APROV. OBJETIVO (AO)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UA)	Nº VIVIENDAS PROPUESTAS	ORDENANZA	USO GLOBAL
ZOU 1	210.202,00	0,00	210.202,00	1,0065	211.982,09	1,00	211.982,09	EXISTENTES	ORDENANZA 1	RESIDENCIAL
ZOU 2	356.355,00	0,00	356.355,00	1,1884	423.478,06	1,00	423.478,06	EXISTENTES	ORDENANZA 2	RESIDENCIAL
ZOU 3	616.787,00	16.069,12	600.717,88	0,4432	266.250,43	1,00	266.250,43	2.090	ORDENANZA 3	RESIDENCIAL
ZOU 4	263.963,00	6.227,00	257.736,00	0,4257	109.720,50	1,00	109.720,50	767	ORDENANZA 4	RESIDENCIAL
ZOU 5	149.525,00	5.790,14	143.734,86	0,5201	74.762,50	1,00	74.762,50	-	ORDENANZA 5	INDUSTRIAL
ZOU 6	67.875,00	0,00	67.875,00	0,5800	39.367,50	1,00	39.367,50	-	ORDENANZA 6	TERCIARIO
TOTAL	1.664.707,00	28.086,26	1.636.620,74		1.125.561,08		1.125.561,08	2.857		

CLASIFICACION	SUPERFICIE TOTAL	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (m²)	SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²)	EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²)	APROV. OBJETIVO (AO)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (UA)	Nº VIVIENDAS PROPUESTAS	ORDENANZA	USO GLOBAL
SUC	566.557,00	0,00	566.557,00	1,1216	635.460,15	1,00	635.460,15	EXISTENTES	ORD 1 y 2	RESIDENCIAL
SUNC	435.370,00	11.071,00	424.299,00	0,4444	188.561,97	1,00	188.561,97	1.401	ORD 3 y 4	RESIDENCIAL
SUB	662.780,00	17.015,26	645.764,74	0,4669	301.538,96	1,00	301.538,96	1.456	ORD 3, 4, 5 y 6	RES / IND / TER
TOTAL	1.664.707,00	28.086,26	1.636.620,74		1.125.561,08		1.125.561,08	2.857		

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	RESIDENCIAL	1,00
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	0,95
	RESIDENCIAL COMUNITARIO	0,70
	RESIDENCIAL VPP	0,75
	DOTACIONAL PRIVADO	0,80
	TERCIARIO	0,80
INDUSTRIAL	0,70	

CAPÍTULO 10. NORMATIVA DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 162.–Generalidades. Unidad mínima de cultivo (OE).

En correspondencia con lo dispuesto en el presente Capítulo, y en función de lo no reglamentado en el mismo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales de del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1. Dentro de este suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 46 del TRLOTAU, se encuentra el suelo no urbanizable sin protección específica (Suelo Rústico de Reserva) y aquél que cuenta con una protección (Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección), en función de las condiciones ambientales o de entorno (vías pecuarias, cauces, valores naturales, valores agropecuarios, valores arqueológicos y culturales) o de la existencia de infraestructuras (viales, líneas de tendido eléctrico) por acreditar alguna de las siguientes características:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar afectado por sus zonas de afección.
- Ser merecedores de protección por sus valores naturales, paisajísticos o de entorno.
- Poseer valores arqueológicos o culturales dignos de ser preservados.
- Ser necesario salvaguardarlo del proceso urbanizador por interés agropecuario, minero o forestal.
- Constar de infraestructuras públicas, así como sus zonas de servidumbre.

–Pese o no contar con algunas de las características enumeradas anteriormente, se estima oportuna mantenerlo en su estado actual (natural o agrícola) y preservarlo de actuaciones urbanísticas por interés estratégico.

2. El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección o rústicos de reserva estarán limitados por las determinaciones que establecen los artículos 50 del TRLOTAU, en cuanto a los derechos de la propiedad, y 51 del TRLOTAU, en cuanto a los deberes de la propiedad.

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

4. La unidad mínima de cultivo en el Término Municipal de Burujón, según orden del Ministerio de Agricultura vigente es la siguiente:

- Unidad mínima de cultivo (UMC) en regadío, 0,25 ha (2.500 metros cuadrados).
- Unidad mínima de cultivo (UMC) en secano, 1,00 ha (10.000 metros cuadrados).

Artículo 163.–Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

1. Se entiende por núcleo de población a efectos de aplicación de este Plan de Ordenación Municipal el constituido, como mínimo, por cuatro viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

- La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a cuatro Ha.
- La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas, antes citadas, sea menor de cien metros.
- Que las cuatro viviendas están afectadas por más de un servicio común.

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

3. La formación de nuevo núcleo de población exige la previa transformación del régimen jurídico del suelo mediante el planeamiento urbanístico.

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

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

- Se prohíben las parcelaciones en suelo rústico en las que alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a una hectárea (1,00 Ha) salvo que se inscriba en el registro de la propiedad la imposibilidad de destinar los lotes que incumplan este mínimo a usos distintos del agrícola, que se vinculen a la ejecución, entretenimiento o servicio de obras públicas, o que se añadan a predios colindantes.
- Se prohíbe la parcelación de tres o más parcelas colindantes de tamaño inferior a 1,00 Ha.
- Se prohíbe la apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o más parcelas.
- Se prohíbe la concentración de tres o más edificaciones que no pueda justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones vinculadas al sector primario en un círculo de 200 metros de radio.

A) Suelo rústico de reserva.

Artículo 164.–Usos, actividades y actos admisibles y prohibidos en suelo rústico de reserva. (OE)

1. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico de reserva: En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva podrán realizarse los siguientes usos, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

- a) Usos adscritos al sector primario:
 - Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
 - Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
 - Edificaciones adscritas al sector primario 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.
- b) Uso residencial familiar:
 - Vivienda unifamiliar aislada localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela.
- c) Usos dotacionales de titularidad pública:
 - Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.
- d) Usos industriales:
 - Actividades extractivas y mineras.
 - Actividades industriales y productivas clasificadas.
 - Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.
- e) Usos Terciarios:
 - Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.
 - Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.
 - Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

f) 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.

g) Actividades asociadas a los anteriores usos:

–División de fincas o la segregación de terrenos.

–Los vallados y cerramientos de parcelas.

–Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta.

h) Las parcelas incluidas en la Carta Arqueológica dentro de ámbitos de prevención arqueológica y clasificadas como suelo rústico de reserva (tal y como se representa en los planos de Información) deberán contar con carácter previo a cualquier actuación edificatoria el informe favorable de la Consejería de Cultura en cuanto a preservación de valores arqueológicos. Específicamente, afecta a las siguientes parcelas catastrales:

Polígono 501:

–Parcelas 3, 4, 9, 10, 12, 14-17, 50, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 92, 93, 120, 127, 128, 139, 140, 141, 142, 149, 150, 151, 1082, 1107, 1121.

Polígono 502:

–Parcelas 171, 172, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 199, 207, 208, 210, 1108, 03194, 10174, 10175, 10176, 10194, 20174, 20175, 20176.

Polígono 503:

–Parcelas 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 1110, 1122

Polígono 504:

–Parcelas 766, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 793, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 1114, 1118, 4002, 4502, 5015, 10813, 20813.

Polígono 505:

–Parcelas 630, 631, 633, 634, 635, 636, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1019, 1020, 1020, 1021, 1022, 1023, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1044, 1045, 1046,

1055, 1056, 1057, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1067, 1068, 1069, 1070, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1120

Polígono 506:

–Parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11 (en las sub-parcelas d, e, f, i, j, l, p, t), 13, 14, 1105, 1106, 5002, 5003, 10010.

2. Usos, actividades y actos prohibidos en suelo rústico de reserva.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Reserva quedan prohibidos los usos, actividades y actos no incluidos en el número 1 del presente artículo, y en especial los siguientes:

–Uso residencial plurifamiliar.

–Las segregaciones de parcelas con fincas resultantes de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo (1,00 ha).

–Las parcelaciones urbanísticas garantizando la preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

Artículo 165.–Condiciones generales para la edificación en suelo rústico de reserva y medidas de integración paisajística (OE).

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

–Mantener la topografía y vegetación naturales, salvo justificación especial en caso de obras públicas o actividades extractivas. No se admitirán desmontes o terraplenes con desniveles superiores a tres metros.

–Garantizar la reversibilidad de las actuaciones. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán exigir garantías formales por cualquiera de los medios admisibles en derecho o imponer limitaciones específicas, cuando estimen que la ejecución de una obra o la realización de una actividad determinada puede resultar especialmente dañina para el entorno.

–Respetar al máximo el paisaje utilizando formas, materiales y colores que no atenten contra el mismo, ocultando los elementos disonantes con masas arbóreas u otros recursos apropiados. Cuando se deniegue una licencia por este motivo, se especificará claramente en la resolución cuales son los elementos que se consideran discordantes con el paisaje.

Artículo 166.–Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas (OE).

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, las actividades primarias que puedan adscribirse en alguno de los conceptos siguientes:

a) Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma tanto extensiva como intensiva.

b) Cría de todo tipo de animales, en régimen extensivo o intensivo.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

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

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

5. Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano o ganadería (tanto de forma intensiva como extensiva en ambos casos), no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie vinculada. Cuando se trate de cultivos forestales esta ocupación se reduce al ocho por ciento (8 %).

6. En fincas de regadío, se permite una ocupación del diez por ciento (10%). En cualquier caso, deberá cumplir con los requisitos señalados en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. A efectos de contabilizar las superficies reales de regadío, al solicitar la licencia se aportará justificación documental de las concesiones de aprovechamiento de aguas para riego.

7. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas. Las edificaciones destinadas a estabulación de ganado no ocuparán más del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

8. Asimismo, en relación a la presencia de explotaciones ganaderas en el término municipal, será de obligado cumplimiento el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Real Decreto 2414 de 1961) para la ejecución de medidas correctoras. Como norma general, la distancia entre el suelo residencial y las explotaciones nuevas será, como mínimo, de 1.000 metros para las explotaciones porcinas y de 750 metros para el resto; y de 500 metros para las ya existentes de cualquier clase.

Artículo 167.–Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE).

En el presente artículo se introduce íntegramente la ordenanza reguladora de instalaciones de explotaciones ganaderas:

ORDENANZA REGULADORA DE INSTALACIONES DE EXPLOTACIONES GANADERAS

Por razones de interés público y en uso de las facultades conferidas por el artículo 84 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, el artículo 6 del Decreto 2414, de 30 de noviembre, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se establece la presente ordenanza que regulará a partir de su aprobación, en el término municipal de Burujón y en la esfera de la competencia municipal, la actividad ganadera.

Dada la dimensión e importancia de la actividad ganadera en este municipio, ante la necesidad de protección de la calidad de vida de sus ciudadanos, en aras de la defensa del medio ambiente y ante las perturbaciones que pudieran producir la misma en los aspectos referidos, se hace necesaria una regulación a nivel municipal que ordene y dirija su natural desarrollo.

Artículo 1.–Objeto y ámbito de aplicación.

La presente ordenanza tiene como objeto establecer las normas para el correcto desarrollo de la actividad ganadera en el Término Municipal de Burujón.

Artículo 2.–Definiciones.

a) Explotación ganadera: Aquella actividad cuya finalidad consista en la reproducción, cría o cebo de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, aves y conejos.

b) Explotación nueva: Se entiende como tal, aquélla que en el momento de aprobación de la presente ordenanza no está funcionando como explotación ganadera.

c) Explotación ya existente: Se entiende como tal aquélla que en el momento de aprobarse esta ordenanza está funcionando normalmente.

Artículo 3.–Alcance de la norma.

La presente ordenanza será válida para la concesión de licencia de apertura.

Artículo 4.–Características de las explotaciones.

Las explotaciones definidas en el artículo 2 como explotaciones ganaderas, deberán reunir, como mínimo, las siguientes condiciones:

4.1. El conjunto de instalaciones ganaderas debería disponer de un cercado perimetral, realizado con valla de mampostería metálica suficientemente tupida para impedir el paso de animales.

4.2. Asimismo, todas las explotaciones ganaderas dispondrán de un vado sanitario a la entrada para la desinfección de las ruedas de los vehículos.

4.3. Estarán dotados de estercolero, fosa de purines o sistema similar de recogida de los elementos residuales de la explotación, con unas condiciones de impermeabilidad y prevención frente avenida, que impidan la contaminación de acuíferos, y con capacidad mínima para almacenar los residuos durante tres meses.

4.4. Deberán disponer de un sistema de ventilación e iluminación suficiente, tanto en calidad como en cantidad. Para permitir el normal desenvolvimiento de los animales y operarios que los atiendan.

4.5. Las construcciones dedicadas a esta actividad deberán disponer de paramentos interiores lisos e impermeables tales que permitan una adecuada limpieza y desinfección.

Artículo 5.–Ubicación de las explotaciones.

La actividad regulada por la presente ordenanza, en cuanto a su emplazamiento, se atenderá a lo siguiente:

5.1. Explotaciones nuevas: La distancia mínima entre la explotación y el suelo urbano, urbanizable o núcleo de población agrupada más próxima será de un kilómetro para las explotaciones de porcino, y de setecientos cincuenta metros para el resto de especies animales.

Asimismo, entre las naves de porcino se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 324 de 2000, de 3 de marzo, sobre normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y el Real Decreto 1323 de 2002, de 13 de diciembre, que modifica el anterior.

5.2. Explotaciones ya existentes: La distancia mínima a que deben estar situadas las explotaciones ganaderas respecto al suelo calificado como urbano, urbanizable o núcleo de población agrupada, será como mínimo de quinientos metros.

Estas explotaciones no podrán cambiar de titular, ni efectuar modificaciones estructurales.

Artículo 6.–Eliminación de purines.

La eliminación de purines procedentes de las explotaciones porcinas, se efectuarán según lo previsto en la orden de 4 de marzo de 2003, de Agricultura y Medio Ambiente, por la que se establecen las normas de gestión de estiércoles de explotaciones porcinas.

Para el resto de explotaciones ganaderas si el sistema de eliminación es el vertido en parcelas agrícolas de cultivo en secano, deberá realizarse a una distancia superior a quinientos metros respecto al suelo urbano, urbanizable o núcleo de población agrupada, y efectuar labores de cubierta antes de transcurrir veinticuatro horas.

Artículo 7.–Otros aspectos zootécnicos y sanitarios.

Los aspectos zootécnicos y sanitarios no regulados en esta ordenanza, tales como tamaño máximo de las explotaciones, movimientos de ganado, así como las medidas para la lucha y erradicación de todo tipo de enfermedades, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento, quedando la labor de inspección y vigilancia de su cumplimiento a cargo de servicios de inspección competentes.

Artículo 8.–Inspección, control y sanciones.

En cuanto a las inspecciones, control y sanciones, en todo lo concerniente a explotaciones ganaderas se tendrá entre otras las siguientes normativas:

–Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961 y disposiciones complementarias a su aplicación.

–Ley sobre epizootias de 20 de diciembre de 1852 y Decreto por el que se aprueba el Reglamento de epizootias de fecha 4 de febrero de 1955.

–Real Decreto 324 de 2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y Real Decreto 1323 de 2002, de 13 de diciembre, que modifica el anterior.

–Decreto 2041 de 1971, de 13 de agosto, por el que se dictan normas sobre organización sanitaria y zootécnica de las explotaciones porcinas.

–Real Decreto 425 de 1985, de 20 de marzo, por el que se establece el programa para la erradicación de la peste porcina africana y legislación relacionada.

Disposición final.

El régimen que establece la presente ordenanza se entiende sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a los demás organismos en el ámbito de sus competencias.

Artículo 168.–Actividades industriales o terciarias (OE).

1. Se consideran actividades industriales o terciarias a los efectos de esta normativa, todas las que no puedan incluirse en los conceptos citados en otros apartados de este mismo capítulo, siempre que no esté, expresamente prohibida su implantación en suelo rústico de reserva. La instalación de actividades industriales o terciarias en suelo no urbanizable podrá autorizarse únicamente mediante expedientes de calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la TRLOTAU.

2. La ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, será:

–Para edificaciones de uso industrial, del diez por ciento (10%) de la superficie de la finca.

–Para edificaciones de uso terciario hotelero, del cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

–Para edificaciones de uso terciario recreativo, del cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

–Para edificaciones de uso terciario comercial y oficinas, del dos por ciento (2%) de la superficie de la finca.

3. Será de obligado cumplimiento el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Real Decreto 2414 de 1961, para la ejecución de medidas correctoras. La distancia mínima entre las actividades industriales peligrosas e insalubres y el suelo residencial será de, al menos, 1.000 m (mil metros).

Artículo 169.–Viviendas vinculadas a usos no residenciales (OE).

1. Cuando el uso de vivienda está vinculado directamente a otros usos permitidos o admisibles en suelo rústico, y se respeten los límites fijados en los artículos siguientes, las obras correspondientes a la vivienda podrán tramitarse como parte de la instalación considerada, debiendo respetar el conjunto las prescripciones aplicables al uso principal. En caso contrario, el uso de vivienda se regular por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

2. Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

3. En cualquier caso, para que una vivienda pueda considerarse como uso secundario vinculado a otro principal, deberá justificarse la necesidad de su construcción en función de la distancia a núcleos urbanos, o de características intrínsecas de la actividad principal.

4. En secano, se exigirá que las viviendas se integren en un conjunto de edificaciones de carácter agrario, de forma que su superficie construida no supere el treinta por ciento (30%) de la del conjunto. En regadío o cuando se trate de instalaciones de ganadería intensiva este límite se fija en el diez por ciento (10%).

5. La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en la TRLOTAU ya citada.

B) Suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Se clasifica como Suelo Rústico de Especial Protección aquél que cumple todos los requisitos para ser adscrito dentro de una de las categorías recogidas en el Decreto 242 de 2004, de 27 de julio, Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1.998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RSRLOTAU).

1. Con carácter general, y aplicable a todas las categorías de Suelo Rústico de Especial Protección presentes en el término municipal de Burujón y definidas a continuación, se prohíbe:

–La extracción o explotación de los recursos naturales, excepto los permitidos expresamente por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

–El depósito de residuos y materiales.

–El uso residencial de nueva implantación.

–El uso industrial.

–Las parcelaciones urbanísticas.

2. En el caso de áreas afectadas por diferentes clases de protección prevalecerá la más restrictiva de las que hubiere así como sus ordenanzas de regulación. De esta forma, en el caso de que perdieran los valores que le hicieran digno de esa protección continuarán vigentes el resto de protecciones que le afecten.

A continuación se recoge la normativa específica que regula cada una de las diversas categorías de Suelo Rústico de Especial Protección.

En el suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección sólo podrán atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos.

B.1) Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SRNUPI).

Artículo 170.–Suelo de protección de viales (OE).

1. Se considerará suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras (SRNUPI) el ámbito ocupado por la franja de dominio público así como la zona de servidumbre de los viales.

2. El señalamiento y cuantificación de las afecciones generadas por la presencia de la carretera atenderá a lo recogido en la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de carreteras y caminos de Castilla-La Mancha.

3. En toda la zona clasificada como de protección de infraestructuras de la carretera se permitirán sólo los usos dispuestos en la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de carreteras y caminos de Castilla-La Mancha, en función de la afección dominante (dominio público y servidumbre).

Artículo 171.–Suelo de protección de líneas de tendido eléctrico (OE).

1. Se prohíbe el arbolado y todo tipo de construcción en las proximidades y bajo las líneas de alta tensión en la distancia que regula el Reglamento de alta tensión de 28 de noviembre de 1968 en las siguientes condiciones:

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

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

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

2. Como norma general, en este tipo de suelo se permiten los siguientes usos, siempre que se garantice su compatibilidad con la presencia de tendidos eléctricos:

–Sector primario.

–Forestal y cinegético.

–Infraestructuras de titularidad pública.

3. Se prohíben los demás usos no permitidos expresamente.

B.2) Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental (SRNUPA).

Artículo 172.–Suelo de protección de cauces (OE).

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente cuando se vaya a actuar sobre los terrenos que lindan con los cauces se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica del Tajo en el que se definirá el ancho de la banda de protección del cauce y que como mínimo fijará en toda su extensión longitudinal una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho para uso público y una zona de policía de cien (100) metros de ancho la cual se clasificará como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

2. Como excepción del número anterior, en zonas clasificadas como suelo urbano o suelo urbanizable, la delimitación de esa franja de policía queda condicionada a la redacción del Estudio Hidrológico pertinente, que delimitará, en último caso, la anchura definitiva de la zona de protección. En ella no podrá llevarse a cabo ningún uso ni actividad que incumpla el régimen de protección que se recoge en la vigente Ley de Aguas.

Deberá clasificarse como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.

Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte del Estudio citado en anteriormente, sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce.

Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera.

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

- Sector primario.
- Forestal y cinegético.
- Infraestructuras de titularidad pública.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

–Residencial. En el caso de edificaciones existentes se permitirán exclusivamente las acciones encaminadas a su mantenimiento, nunca a su ampliación o reconstrucción.

- Industrial.
- Terciario.

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

–Como criterio general a considerar se deberán mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

–Toda actuación que se realice en la zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece el artículo 9 del Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

–Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, sin que se ocupe zona de dominio público hidráulico y cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

–En todo caso se deberán respetar en los márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de cinco (5) metros de ancho que establece el artículo 6 de la Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento de la misma, ya citado.

–Los vertidos de las aguas residuales deberán contar con la autorización de la citada Confederación, con carácter previo a la aprobación del proyecto. Para el caso concreto de industrias, las

autorizaciones de los mismos tendrán carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del citado Reglamento.

–La estación depuradora de aguas residuales deberá situarse fuera de la zona inundable de los cauces.

–Las captaciones de agua, sean superficiales o subterráneas, para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la citada Confederación.

–Se considerarán protegidas las zonas arbóreas de la ribera de los ríos. Su tala quedará terminantemente prohibida salvo informe pertinente de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente.

Artículo 173.–Suelo de protección de vías pecuarias (OE).

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

–Vereda del Camino Talaverano, que atraviesa el término de E a NO pasando por el casco urbano. Su anchura legal es 20,89 metros.

–Vereda del Camino de Toledo, que discurre de E a O situado al sur del casco urbano coincidiendo en parte de su trazado con la carretera CM-4000. Su anchura legal es 20,89 metros.

–Vereda de las Barrancas, Su trazado es de S a N enlazando en la vereda del Camino Talaverano a la altura del casco urbano, su anchura legal es 20,89 metros.

–Colada de Dármola, situada al SO del término y que conecta con la vereda del Camino de Toledo. Su anchura legal es de 10 metros.

Se respetarán las zonas de afección de 3 metros a ambos lados del ancho establecido.

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

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

- Sector primario ganadero

Se prohíben expresamente el resto de usos no permitidos.

B.3) Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural (SRNUPN).

En el presente Plan de Ordenación Municipal se han clasificado varias zonas de especial protección debido a los valores propios del paisaje forestal y ante la existencia de hábitats de interés, localizados en el entorno del embalse de Castrejón y el río Tajo. Se distingue el suelo rústico de protección natural común y el afectado por una zona LIC y ZEPA, objeto de una ordenanza específica expuesta a continuación.

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

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

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

–Residencial. En el caso de edificaciones existentes se permitirán exclusivamente las acciones encaminadas a su mantenimiento, nunca a su ampliación o reconstrucción.

- Industrial.
- Terciario de cualquier otra categoría distinta a la permitida.

2. Los cerramientos deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y estar realizados de acuerdo al artículo 54 del TRLOTAU, de manera que permitan el paso y nidificación de especies existentes. Se prohíben los cercados metálicos y aquéllos que por sus características no sean visibles para las aves en su vuelo.

Artículo 174.-L.I.C Y Z.E.P.A. (OE).

Constituyen este suelo los terrenos que se clasifican como tales en el plano de clasificación de suelo, constituidos por las áreas «Río Tajo en Castrejón, Islas de Malpica de Tajo y Azután», definidas así por la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente. La obtención de la calificación urbanística para cualquier actuación se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la TRLOTAU, que establece la prohibición de cualquier utilización que no sea congruente con los aprovechamientos existentes.

A los efectos, y como norma general, para todo lo no regulado expresamente en el presente artículo, se regirá por la misma normativa genérica del ámbito declarado como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural.

1. En estas zonas queda prohibido cualquier uso residencial. Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos.

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

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

4. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se debe tener presente el Decreto 73 de 1990, de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2 de 1988, de 31 de mayo, de conservación de suelos y protección de cubiertas vegetales.

B.4) Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural (SRNUPC).

Se clasificarán como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural las parcelas recogidas en la Carta Arqueológica redactada a instancias de la Dirección General de

Patrimonio y Museos como ámbitos de protección arqueológica y que, tras acuerdo de la Consejería de Cultura, se destacan por su valor cultural, singularmente arqueológico, con respecto al resto. Específicamente, tal y como se recoge en los planos de clasificación, afecta a las siguientes parcelas:

Polígono 505:

–Parcelas 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054 y 1058

Polígono 506:

–Parcelas 1, 2, 8 completas y Parcela 11 en las sub-parcelas a, b, c, g, h, k, m, n, q, r, s.

Artículo 175. Suelo de protección cultural (OE).

Lo integran las parcelas incluidas dentro de ámbitos de protección arqueológica que, por la peculiaridad de los valores arqueológicos que atesoran, merecen la protección cultural. Aparecen señaladas en el artículo anterior y representadas gráficamente en los Plano B.1 Clasificación del suelo y B.2a y B.2b Ordenación Estructural.

1. Se permiten los siguientes usos:

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

2. Se prohíben los siguientes usos:

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

–Uso industrial.

–Uso terciario.

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

4. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del Suelo Rústico y en la corrección de erratas de la misma.

5. Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16 de 1985, del Patrimonio Histórico, el Real Decreto 111 de 1986, de desarrollo parcial de la Ley 16 de 1985, y la Ley 4 de 1990, de regulación del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, modificado por su artículo 21 por la Ley 9 de 2007, que modifica la Ley 4 de 1990.

Burujón 15 de enero de 2010.–El Alcalde, Raúl de la Cruz de la Encina.

N.º I-310