

# Boletín Oficial



## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 92

FASCICULO I

24 DE ABRIL 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

### VILLASECA DE LA SAGRA

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el artículo 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 60 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4 de 1999, de 13 enero, se procede a la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva así como de las normas y fichas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Villaseca de la Sagra, aprobado por acuerdo de fecha 29 de octubre de 2009 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, una vez que el Sr. Delegado en Toledo de la Consejería Ordenación del Territorio y Vivienda ha verificado que las correcciones señaladas en el acuerdo de 29 de octubre de 2009 por la CPOTU se han llevado efectuado y, con fecha 5 de abril de 2010, registro de entrada en este Ayuntamiento número 865, de fecha 8 de abril de 2010, ha ordenado la publicación del acuerdo de conformidad con la normativa vigente.

La publicación de los acuerdos producirá los efectos del artículo 157.2 del RP entrando en vigor tras su publicación y teniendo vigencia indefinida.

#### CONTENIDO DEL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE FECHA 29 DE OCTUBRE DE 2009 DE APROBACION DEFINITIVA DEL POM

A la vista de lo anterior, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al expediente y por unanimidad de sus miembros acuerda:

1. Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Villaseca de la Sagra con la siguiente puntualización:

—Pese a que en la documentación del POM se prevé un PEI «a redactar inmediatamente después de la aprobación del Plan, y antes de comenzar el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable» se deberá condicionar la aprobación de los PAU que desarrollan los sectores a que se encuentre aprobado el citado PEI.

2. La aprobación definitiva quedará supeditada en su eficacia a la mera formalización documental de las correcciones mencionadas anteriormente.

3. Delegar en el Delegado Provincial en Toledo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordena la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y artículo 157 del RP.

No obstante, si se observara que con las correcciones que se aporten se introduce alguna modificación nueva de las determinaciones propias del POM, se elevará nuevamente el expediente a la comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva o, en su caso, suspensión o denegación de la misma.

Así mismo, se comunica al Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra (Toledo), que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, 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.

#### RESOLUCION DEL DELEGADO DE FECHA 5 DE ABRIL DE 2010 SOBRE LA PUBLICACION DEL MISMO

«En relación con el Plan de Ordenación del municipio de Villaseca de la Sagra (expediente 239/06 PL) de ese término municipal, le comunico que una vez cumplimentados los requisitos acordados por la Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión de fecha 29 de octubre de 2009, se ordena la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del TRLOTAU y artículo 157 del RP.»

Contra la disposición administrativa de aprobación definitiva 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 podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Vivienda y Urbanismo 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 1988, 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, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Villaseca de la Sagra 8 de abril de 2010.—El Alcalde, Jesús Hijosa Lucas.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL  
DE VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)**

**NORMAS URBANISTICAS**

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES (OE)**

**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), desarrolladas por el Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RPLOTAU), serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Villaseca de la Sagra. 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 (OE).**

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

- Documento I. Memoria informativa y justificativa.
- Documento II. Planos de información.
- Documento III. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
- Documento IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos
- Documento V. Planos de ordenación.

Sólo se considera como documento auténtico de este POM el que se custodia en el organismo competente tras la aprobación definitiva. La competencia para la ejecución del mismo corresponde al Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra, así como en la tramitación y ejecución de planeamiento que las desarrolle, en los términos establecidos en la TRLOTAU.

**Artículo 3. Interpretación del Plan de Ordenación Municipal (OE)**

1. La interpretación del POM corresponde al Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra, 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 POM 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 POM 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.

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

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

5. Cuando exista contradicción entre superficies fijas y la aplicación de coeficientes o porcentajes, prevalecerán los segundos.

6. 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 (OE)**

La aprobación del POM supondrá, de acuerdo con el artículo 157 RPLOTAU:

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

-La declaración en situación de fuera de ordenación con las consecuencias previstas en el artículo 20.9 de este Reglamento,

de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del Plan de que se trate.

-La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

-La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

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

-La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

**Artículo 5. Vigencia del Plan de Ordenación Municipal (OE).**

1. El POM entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

2. Los acuerdos de aprobación de los Planes de ordenación urbanística (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo. Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por disposición del órgano que los hubiese adoptado.

3. La vigencia de los Planes de ordenación urbanística (OU) es indefinida.

**Artículo 6. Revisión Plan de Ordenación Municipal. Modificación o innovación del POM (OE)**

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación dará lugar y requiere la revisión del POM.

2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que ellos establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU, y en Real Decreto Legislativo 2 de 2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (BOE de 26 de junio de 2008) y la legislación autonómica de desarrollo correspondiente.

3. Para ello el POM se revisará al cabo de doce años de su aprobación, o cuando por 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 causas:

-Variación ostensible en los cálculos demográficos, que motive ausencia de suelo urbano o urbanizable.

-Decisión municipal que aconseje la citada revisión, a instancia del Ayuntamiento.

4. De acuerdo con el artículo 119 del RPLOTAU toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

5. A estos efectos el POM identifica y distingue expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del POM tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

6. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU, y en las modificaciones del mismo.

7. Las revisiones o innovaciones del POM deberán adaptarse a lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo, en materia de vivienda sometida a algún régimen de protección oficial (BOE 26 de junio de 2008) y la legislación autonómica de desarrollo correspondiente.

#### **Artículo 7. Clasificación del suelo (OE)**

1. El suelo se clasificará de acuerdo con la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones (BOE número 89, de 14 de abril de 1998), en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico. Siguiendo tal criterio, y de acuerdo con la exposición efectuada en las disposiciones preliminares del TRLOTAU, y a tenor de las tres clases de suelo que permite el artículo 44 del mismo y con lo establecido en los artículos 24 y 103, el POM establece las siguientes clases de suelos:

- Suelo urbano (SU).
- Suelo urbanizable (SUB).
- Suelo rústico (SR).

2. Se clasificará como suelo urbano, en virtud de lo establecido en el artículo 104 del RPLOTAU, los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 RPLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere el número anterior y delimitados, por zonas de ordenación urbanística (ZOU). En cualquier caso, el cumplimiento de la proporción señalada se satisface en cada zona de ordenación urbanística (ZOU). Los terrenos así clasificados, se delimitarán como unidades de actuación urbanizadora (UA) para su desarrollo mediante la correspondiente programación.

3. En el presente POM se han clasificado como suelo urbano consolidado (SUC) por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere el artículo 45.1 y 2 del TRLOTAU respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, y los referidos en el número 3 del mismo precepto, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización. En el suelo urbano consolidado (SUC) los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en los plazos establecidos por el mismo. Igualmente deberán solventar, en su caso, las insuficiencias en la urbanización hasta alcanzar la condición de solar mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

4. El resto de los terrenos urbanos no contemplados en el punto anterior se han clasificado como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización de acuerdo con los criterios marcados en el artículo 45.3 del TRLOTAU RPLOTAU.

5. Se han clasificado como suelo urbanizable, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 6 de 1998, los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 TRLOTAU, para ser objeto de transformación, a través de su programación y ejecución, en las condiciones y los términos que se establecen, en las condiciones y términos previstos en el presente POM y en la TRLOTAU y en el RPLOTAU.

El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1 TRLOTAU, 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.

6. El resto de los terrenos no clasificados en el POM se consideran no urbanizables según la Ley 6 de 1998, denominándose como suelos rústicos (SR) en la legislación autonómica. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.

b) Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

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

d) Ser mercedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben los artículos 103.1 de la TRLOTAU y 19.3 RPLOTAU.

7. Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

8. Asimismo, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

## **CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL**

### **SECCION II.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION**

#### **Artículo 8. Planes Parciales (OE)**

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 y la documentación que se recogen en los artículos 26, 30 y 31 TRLOTAU, y las señaladas en los artículos 53 y siguientes del RPLOTAU.

2. Los planes parciales de Mejora (PPM), que innovan el POM deberán contener la documentación adicional que se establece en el artículo 64 RPLOTAU. Estos planes parciales deberán ajustarse asimismo a las condicionantes que se establecen en el capítulo II del Título Tercero del RPLOTAU.

3. La tramitación de los planes parciales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 137 y 139 del RPLOTAU.

#### **Artículo 9. Características básicas de los Planes Parciales. Documentación (OD)**

Para el eficaz cumplimiento de lo dispuesto por el vigente TRLOTAU, 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 abandonados).

–Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar desde y hacia, 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 actividades, mercado inmobiliario y del suelo).

–Aspectos sociológicos (problemas, déficit).

–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, tipo constructivo, edad, estado higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles).

–Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, transporte público y privado, aparcamientos, movilidad urbana).

–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, y similares.

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. El ancho mínimo para viales rodados será de 4,00 metros.

En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-La Mancha. En este sentido las aceras peatonales deberán contar con un ancho libre de paso mínimo de 1,50 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, así como reflejar los pasos o vados de peatones. Estos deberán contar con las reservas reseñadas en el citado Código.

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, red de riego y red de hidrantes:

En las previsiones de los Planes y proyectos de urbanización, salvo justificación contraria, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los siguientes sumandos:

–Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 250 litros/habitante/día.

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

–En desarrollos industriales se preverá 20 metros cúbicos por hectárea y día.

–Agua para la red de hidrantes.

El consumo máximo para el cálculo de la red, en zonas residenciales, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por habitante por un coeficiente de 2,00 con el fin de evaluar el resto de dotaciones de uso comerciales o de riego de la zona.

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.

h) Evacuación de residuales y pluviales:

Se exigirá, en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, en función del uso y de la ordenación. En los suelos con usos industriales el sistema de evacuación deberá ser separativo, de forma que las aguas pluviales no sea necesario verterlas a la depuradora. En el resto del suelo urbano, ya que predomina el uso residencial, se podrá contar con red unitaria.

i) Suministro de energía eléctrica:

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrónico de Baja Tensión vigente (Real Decreto 842 de 2002, de 2 de agosto), y a las Instrucciones Técnicas correspondientes, efectuando la previsión de las potencias de acuerdo con la ITC-BT.010. 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.

Tendido de líneas eléctricas, telefónicas, telegráficas, telesféricas, o similares:

Se harán estudios previos de su ubicación con el fin de no alterar el carácter del entorno natural o del paisaje existente.

j) 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.

Se deberán detallar las plantaciones a introducir en todos los suelos clasificados como zonas verdes. Las especies deberán ser adecuadas a los tipos de suelos y superficies de manera que se consiga una mejor conservación y mantenimiento. Deberán primar los árboles, arbustos y plantas adecuados a los climas secos de la zona y que no necesiten grandes aportes de agua.

Se deberá garantizar el sistema de riego de todas las plantaciones a efectuar.

La ubicación de las zonas verdes no debe tratarse como mera área residual sino situarse de tal forma que sirva para integrar paisajísticamente los nuevos crecimientos con el entorno.

k) Recogida de basuras:

Se deberá prever un sistema de puntos de recogida de basuras a realizar de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento, que deberá acomodarse a lo marcado en el plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente (Real Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo).

l) Señalización y mobiliario urbano:

Las zonas a planear deberán detallar la totalidad del mobiliario urbano de todos los espacios públicos, debiéndose definir las papeleras, bancos, juegos infantiles, etc. Asimismo se deberá detallar la señalización necesaria para la circulación rodada y peatonal.

m) Control de calidad:

1. La totalidad de las obras deberá contar con un control específico de calidad.

2. Los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) deberán contar con la documentación que se establece en los artículos 58 a 63 del RPLOTAU.

3. Los Planes Parciales de Mejora (PPM) deberán contar con la documentación establecida en los artículos 58 a 64 del RPLOTAU.

4. La tramitación de los Planes Parciales estará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 137 y 138 del RPLOTAU. La aprobación de los Planes Parciales se realizará conforme establece el artículo 139 del RPLOTAU.

#### **Artículo 10. Planes Especiales (OE).**

1. Los Planes Especiales (PE) complementan desarrollan o mejoran las determinaciones del POM en función de lo marcado en el artículo 29 TRLOTAU, y deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 76 y siguientes del RPLOTAU. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
  - Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
  - Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
  - Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
  - Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.
2. Los Planes Especiales podrán ser de los siguientes tipos:
- Planes Especiales de definición o protección de las Infraestructuras. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 80 del RPLOTAU.
  - Planes Especiales de definición o protección del Paisaje o del Medio Natural. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 81 del RPLOTAU.
  - Planes Especiales de Conservación de Inmuebles, conjuntos o jardines de Interés Cultural o Arquitectónico. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 82 RPLOTAU.
  - Planes Especiales de vinculación de áreas, parcelas o solares a la construcción de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública. Deberán adecuarse a lo regulado en el artículo 83 RPLOTAU.

3. Con las mismas finalidades señaladas anteriormente o con las previstas en el artículo 85 RPLOTAU, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de suelo urbano (SU) que contarán con las determinaciones y documentación expresadas en los artículos 85 a 96 del RPLOTAU.

#### **Artículo 11. Documentación de los Planes Especiales (OE).**

1. La documentación de los Planes Especiales (PE) se define en el artículo 30 TRLOTAU y en los artículos citados del Reglamento de Planeamiento, y deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. La documentación de los Planes Especiales será la siguiente:

- a) Memoria informativa, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial (PE).
- b) Memoria justificativa del objeto del Plan Especial (PE).
- c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial (PE) de que se trate.
- d) Planos de información.
- e) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
- f) Pliego de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.
- g) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
- h) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en caso de la existencia de bienes susceptibles de protección.
- i) Medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

2. La documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se define en el artículo 90 y siguientes del RPLOTAU, y deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático, siguiendo lo establecido en los artículos 91 a 95 del RPLOTAU:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en caso de la existencia de bienes susceptibles de protección.

e) Planos de ordenación.

En el caso de que se trate de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, se deberá contar con la documentación adicional que establece el artículo 96 del RPLOTAU.

3. Los Planes Especiales deberán justificar el cumplimiento de los estándares mínimos que se indican para el suelo urbano en el artículo 31 TRLOTAU y de los artículos 19 a 21 del RPLOTAU.

4. La tramitación de los Planes Especiales estará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 TRLOTAU y en el artículo 140 del RPLOTAU. La aprobación de los Planes Especiales se realizará conforme establecen los artículos 36, 37 y 38 de la TRLOTAU, y el artículo 141 del RPLOTAU.

5. En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-La Mancha. En este sentido las aceras peatonales deberán contar con un ancho libre de paso mínimo de 1,50 metros

#### **Artículo 12. Estudios de Detalle (OE)**

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda de acuerdo con el artículo 28 TRLOTAU y el artículo 72 del RPLOTAU:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (PQM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

2. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

4. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

-Manzana: La superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

-Unidad urbana equivalente: La superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50 por 100 de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

#### **Artículo 13. Documentación de los Estudios de Detalle (OE)**

1. Los Estudios de Detalle 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 de las condiciones de volúmenes edificables.

b) Planos de información que indiquen la situación, emplazamiento y ordenación actual, relativos a la ordenación detallada, a escala mínima 1:500.

c) Planos de Ordenación que indiquen la propuesta, a escala mínima 1:500.

2. Los Estudios de Detalle podrán ir acompañados con el Proyecto de Urbanización y con el Proyecto de Parcelación,

en caso que sea necesario para completar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3. En todas las calles deberá cumplirse el Código de Accesibilidad vigente en Castilla-La Mancha. En este sentido las aceras peatonales deberán contar con un ancho libre de paso mínimo de 1,50 metros.

## SECCION II.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

### Artículo 14. Unidades de actuación (OE)

1. El presente POM mantiene el criterio de definir unidades de actuación con el fin de ajustar la realidad física del crecimiento del núcleo urbano a las posibilidades reales del mismo, de acuerdo con el TRLOTAU. Tal aspecto se podrá modificar en función de los posibles Programas de Actuación Urbanizadora que se planteen para ejecutar el presente POM, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 TRLOTAU, y en los artículos 113 a 125 del mismo.

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

2. Las unidades de actuación se consideran las unidades mínimas para la redacción de los Planes definidos en el POM, 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 de la 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.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán contener la documentación que establece el apartado 4 del artículo 110 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. Programas de Actuación Urbanizadora (PAU). (OE).

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

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

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

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

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

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

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

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo a lo previsto en los apartados 2 y 3 del párrafo segundo de la letra b del artículo 68.

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

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.

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.

Según lo establecido 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 Parcelación, 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 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 de la TRLOTAU que establecen lo siguiente:

En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) 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.

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

c) 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 urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicarse como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

## **Artículo 16. Procedimiento de los Programas de Actuación Urbanizadora (OE).**

La TRLOTAU establece en sus artículos 110 y 120 dos fases en el procedimiento de elaboración y tramitación y aprobación de los PAU.

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 TRLOTAU, desarrollándose a través de la reglamentación que corresponda. De esta forma, en los diversos sectores o unidades del presente POM se deberá redactar el Plan Parcial, en suelo urbanizable, o el Plan Especial o Estudio de Detalle, en suelo urbano, y, en todos ellos, el Proyecto (o como mínimo Anteproyecto de Urbanización) para adecuarse a la presente TRLOTAU. La propuesta de urbanización se deberá acomodar también a las normas que al respecto establecen las ordenanzas y determinaciones del presente POM y lo establecido en los artículos 111 y 115 TRLOTAU, y en los artículos 98 y siguientes del RPLOTAU.

La segunda fase completa la anterior con la presentación de la propuesta de convenio y la proposición jurídico-económica, de acuerdo con lo marcado en los artículos 110.4.2 y 110.4.3 de la TRLOTAU. En él se hacen constar los compromisos y plazos que se asumen, las garantías que el urbanizador presta para asegurar aquellos, y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

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 TRLOTAU, 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 del 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 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 innecesario la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación urbanizadora.

## **Artículo 17. El Urbanizador. Responsabilidad y garantías (OE).**

Los Programas de Actuación Urbanizadora son consecuencia de la forma de gestión indirecta definida en la 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 subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Esta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación 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.

Tales aspectos se completan 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:

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 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

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 (OE).**

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:

Primera. 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.

Segunda. 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.

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el programa de actuación correspondiente.

Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

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 penalizaciones 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 con el presupuesto de las cargas y los proyectos de reparcelación, según el artículo 118.3.a) del TRLOTAU.

–Asegurar la actuación 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 Programa de Actuación Urbanizadora por parte del urbanizador, según el artículo 125 del TRLOTAU.

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

–Cesión de las redes de infraestructuras y de los suelos dotacionales, según el artículo 110.2.d) y e) del TRLOTAU.

#### **Artículo 19. Cesión de la adjudicación (OE).**

El urbanizador, de acuerdo con el artículo 117.2 de la 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 (OE).**

1. La tramitación se deberá efectuar conforme el artículo 120 TRLOTAU para 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) Cualquiera podrá solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.

b) El Alcalde podrá elevar al pleno del Ayuntamiento la propuesta motivada de desestimación o someter la alternativa a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

c) Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras la conclusión de la información pública, quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

d) Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas y la propuesta de convenio se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 110.

e) La información pública se anunciará mediante edicto publicado en un Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas.

f) No será preceptiva la notificación formal e individual a los propietarios afectados, pero, antes de la publicación del edicto, habrá de remitirse aviso, con su contenido, al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta.

g) Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. El Alcalde y el Secretario de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

h) Si durante los primeros diez días de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine y como mínimo la fijada en la letra d) del número 3 del artículo 110, los plazos anteriores quedarán prorrogados por veinte días adicionales con el exclusivo e improrrogable objeto de la presentación de alternativas en competencia.

i) Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.

j) La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

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

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 diez mil habitantes de derecho.

Tras la aprobación y adjudicación del PAU se procederá a la formalización del convenio, suscribiendo los compromisos y prestaciones de las garantías correspondientes. Posteriormente se dará traslado de la aprobación a la Consejería de Obras Públicas para la presentación en el registro de Programas de Actuación Urbanizadoras, de acuerdo con el artículo 124 de la TRLOTAU, procediéndose a la publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el artículo 124 de la TRLOTAU.

2. Como alternativa al procedimiento citado se podrá realizar la simplificación que establecen el artículo 121 de la TRLOTAU a través de la protocolización de la alternativa técnica mediante acta no formal, 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 TRLOTAU.

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

#### **Artículo 21. La gestión directa de la Actuación Urbanizadora (OE).**

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 tercera 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 de la TRLOTAU.

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 (OE).**

1. Son los proyectos definidos en el artículo 111 del TRLOTAU, y que se desarrollan el artículo 98 del RPLOTAU. Son proyectos de obras que tienen por objeto la preparación del suelo para acoger la edificación, desarrollando el planeamiento del presente POM o de los planes que lo desarrollen.

2. Pueden ser de los siguientes tipos a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

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

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

3. 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 las unidades exteriores del casco urbano, se realizarán como proyectos de obra ordinaria (POPO) y proyectos de urbanización simplificados.

Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios interesados en aquellos casos que se establece en las ordenanzas o en las condiciones de las unidades de actuación. 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 los mecanismos de gestión establecidos en la TRLOTAU.

4. Las obras comprendidas en el suelo urbano no consolidado, en las unidades de actuación definidas en el POM, y en los sectores de suelo urbanizable, deberán realizarse a través del procedimiento establecido en el TRLOTAU, correspondiente con la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, que se describen en el presente documento de normativa del POM

5. 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 POM, ni las de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que las desarrollan.

6. Los Proyectos de Urbanización deben recoger el cumplimiento de los parámetros dispuestos en el anexo I del código de accesibilidad en todos y cada uno de sus apartados: Proyectos de pavimentación, ajardinamiento, alumbrado público, mobiliario urbano y señalización.

Deberá recogerse el cumplimiento en materia de accesibilidad en los centros urbanos, edificios públicos, zonas comunes de los edificios de viviendas, en los centros de trabajo, en el transporte..., etc.

#### **Artículo 23. Coste de las obras de urbanización (OE)**

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 de utilización exclusiva, y los particulares de cada unidad se financiarán por los propietarios de cada unidad.

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

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 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.

3. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

4. 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 (OE)**

1. El Proyecto de Urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de los servicios para una zona o unidad de actuación, o en el sector correspondiente, en cumplimiento del presente POM o de los planes que lo desarrollen. Contendrá, de acuerdo con el artículo 100 del RPLOTAU los aspectos siguientes:

a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.

g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el POM o en el Plan de desarrollo correspondiente.

h) Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

i) 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, y los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

Las dimensiones y características básicas de calidad de los mismos se establecen en los artículos siguientes de las presentes normas.

3. La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 del TRLOTAU, y por el artículo 101 del RPLOTAU que establece lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de precios descompuestos.
- f) Presupuesto.
- g) Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.
- h) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

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.

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:

- a) Memoria:
- b) Anexos a la Memoria:
- c) Planos:
  - Estado actual de los terrenos.
  - Planta general del sistema viario.
  - Claves del replanteo.
  - Movimiento de tierras.
  - Perfiles longitudinales de las vías.
  - Cotas del terreno, de la rasante y rojos y situación de las obras de fábrica.
  - Perfiles transversales del viario.
  - Secciones transversales tipo.
  - Detalles.
  - Obras de fábrica.
  - Señalización.
- d) Presupuesto:
  - Mediciones y presupuesto general

#### **Artículo 26. Proyecto de abastecimiento de agua, riego e hidrantes (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. 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.

2. Los tubos serán de fundición, polietileno o de PVC con enganche en campana. Se empleará tubería de PVC de 10 atmósferas de presión con junta elástica.

3. 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.

4. 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.

5. En las previsiones de los Planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de las siguientes características:

-Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 250 litros/habitante/día.

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

-En desarrollos industriales se preverá 20 metros cúbicos por hectárea y día.

-Agua para la red de hidrantes que deberá cumplir el CTE

-El consumo máximo para el cálculo de la red, en zonas residenciales, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por habitante por un coeficiente de 1,50 con el fin de evaluar el resto de dotaciones de uso comerciales o de riego de la zona.

-Se colocará un hidrante cada doscientos (200) metros medidos sobre los espacios públicos.

-Se dispondrá de una red de riego con bocas cada cien (100) metros lineales de vía pública.

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

- a) Memoria:
- b) Anexos a la Memoria:
- c) Planos:
  - Plano general de las redes.
  - Planos de detalles.
  - Conducción del abastecimiento.
  - Red de riego.
  - Red de hidrantes.
- d) Presupuesto:
  - Mediciones y presupuesto general.

#### **Artículo 27. Proyecto de saneamiento (OD).**

Habrán de ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo y en el TRLOTAU.

#### **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. Habrán de ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto en:

a) El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 842 de 2002, de 2 de agosto).

b) El Real Decreto 1955 de 2000, por el que se regula la actividad de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y en las Instrucciones Técnicas correspondientes.

c) El Reglamento de líneas aéreas de alta tensión (Decreto 3151 de 1968).

d) El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación (Decreto 3275 de 1982) e instrucciones técnicas complementarias.

#### **Artículo 29. Proyecto de alumbrado público (OD).**

Habrán de ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 842 de 2002, de 2 de agosto), en las Instrucciones Técnicas correspondientes y en las Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles (serie normativas año 1999) del Ministerio de Fomento.

#### **Artículo 30. Proyecto de red de telefonía (OD)**

Deberá adecuarse a lo dispuesto en el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en el Interior de los Edificios y de la Actividad de Instalación de Equipos y Sistemas de Comunicaciones (Real Decreto 401 de

2003), además de las directivas de diseño propias de la compañía suministradora del servicio.

### **Artículo 31. Proyecto de Ajardinamiento (OD).**

Habrán de ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto en la normativa que le sea de aplicación.

### **Artículo 32. Mobiliario urbano y señalización (OD).**

Todas las actuaciones urbanizadoras deberán ir dotadas de mobiliario urbano y señalización urbana, consistente, como mínimo, en los siguientes elementos:

- Papeleras.
- Bancos.
- Aparatos de juegos infantiles.
- Juegos deportivos.
- Señalización viaria correspondiente con la regulación de la circulación y nomenclator de las calles.

### **Artículo 33. Pliegos de condiciones de los proyectos de urbanización. Control de calidad (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.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir en su presupuesto un capítulo dedicado al control de calidad de las obras que como mínimo deberá incluir las pruebas que garanticen la calidad de la obra ejecutada, aconsejándose las siguientes:

- Clasificación de la explanación, incluyendo: granulometría, límites Atterberg, Proctor normal, INDICE C.B.R.
- Espesor de los pavimentos.
- Estanqueidad y presión a 10 atm. De la red de agua.
- Comprobación de pendientes y estanqueidad de las redes de saneamiento.
  - Comprobación de acometidas de la red de saneamiento.
  - Comprobación de la red equipotencial de toma de tierra de la red de alumbrado.

### **Artículo 34. Recepción de las obras de urbanización (OD).**

Para la recepción de las obras de urbanización será necesario presentar los siguientes documentos:

- Certificado final de las obras expedido por los técnicos directores de las obras.
- Informe de la empresa especializada que certifique los ensayos arriba enumerados.
- Dictámenes de la Consejería de Industria relativos a los servicios de electricidad y alumbrado.
- Escrito de aceptación de las empresas suministradoras de las instalaciones de energía eléctrica y telefonía.

### **Artículo 35. Supresión de barreras arquitectónicas (OE).**

1. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad (DOCM de 5 diciembre 1997), en desarrollo de la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994).

2. Los instrumentos de planeamiento y los proyectos de urbanización deberán contener las disposiciones necesarias para que se garantice el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano, según establece el artículo 11 del citado Código.

3. En las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento, de los proyectos de urbanización y en las concesiones de licencias o autorizaciones de edificación y actividades se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la citada Ley y del Código de Accesibilidad citado.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos.

5. En estos edificios públicos y en los equipamientos el acceso se deberá realizar de acuerdo con las determinaciones de la citada Ley.

### **Artículo 36. Condiciones de vertido a la red de saneamiento (OD).**

1. Todas las parcelas de uso industrial y aquellas exteriores al suelo urbano consolidado 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.

En las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado se deberá justificar en el desarrollo urbanístico correspondiente que la red de saneamiento a la que se vierte tenga la capacidad y condiciones suficientes para asegurar las condiciones de vertido establecidas en el presente artículo.

2. Los proyectos de urbanización determinarán en cada unidad o sector las condiciones en que procede el vertido directo a la red municipal y cuando procede la instalación de depuradoras previas al vertido a la red municipal.

3. Con independencia de la clasificación del suelo y en tanto no se redacten planes especiales de infraestructura, o una ordenanza específica al respecto, además de las condiciones generales de la legislación vigente, las aguas residuales con carga inferior a doscientos cincuenta habitantes equivalentes según la siguiente tabla deberán reunir antes de su vertido las siguientes condiciones mínimas:

- 150 mg/l de materias en suspensión de cualquier tipo.
- 200 mg/l de DBO5.
- Ph comprendido entre 6 y 9.

Quedan excluidas las viviendas unifamiliares aisladas existentes en suelo rústico.

4. Las equivalencias, en función del uso, se detallan en la siguiente tabla:

ACTIVIDAD	HABITANTES	EQUIVALENCIA
BODEGA	1	7 LITROS VINO DIARIOS
ESTABLO VACAS	7	1 CABEZA VACUNO
POCILGA	3	1 CABAZA PORCINO
GRANJA AVÍCOLA	1	7 AVES
MATADEROS	1	5 KG. CARNE VIVO DIARIA
QUESERIAS	1	5 LITROS LECHE DIARIOS

5. Cuando los vertidos sean superior a doscientos cincuenta habitantes equivalentes se deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

- 60 mg/l en materias en suspensión de cualquier tipo.
- 70 mg/l. de DBO5.
- 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.

6. Todas las instalaciones industriales están obligadas a garantizar que la calidad de las aguas que vierten cumple con los requisitos mínimos establecidos en este artículo. Para ello deberá realizar los controles periódicos necesarios.

Para el control y toma de muestras de los vertidos a la red de saneamiento, las instalaciones industriales afectadas por esta Ordenanza, dispondrán de una arqueta de control, registrable, de libre acceso desde el exterior, situada aguas abajo del último

vertido o sumidero, que deberá contar con los equipos de medición, muestreo y control necesarios.

Las instalaciones industriales que generen aguas residuales, que no se ajustan a las características especificadas en esta Ordenanza, deberán disponer de la instalación de pretratamiento necesaria para que el agua vertida a la red general reúna las condiciones especificadas. Estará situada inmediatamente antes de la arqueta de control.

El mantenimiento de estas instalaciones y equipos son de la responsabilidad única de la industria generadora del vertido.

La autorización del vertido a la red general corresponde al Ayuntamiento quien, previa solicitud del interesado, podrá concederla incluyendo, si fuera preciso, limitaciones referentes a la calidad del agua, caudal y horario de vertido, así como las referentes a las condiciones que deban cumplir las instalaciones de pretratamiento y control, y al programa de muestreo y medición.

Esta autorización será revisada cada cinco años. Las instalaciones industriales que se encuentran afectadas por esta Ordenanza deberán solicitar, en el momento de la solicitud de la licencia de apertura, en documento aparte, el vertido de las aguas residuales a la red general de saneamiento.

7. Se consideran vertidos prohibidos los siguientes:

a) Mezclas explosivas. Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar ignición o explosiones. En ningún momento, mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de Saneamiento deberán indicar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada no deberá superar en un 10 por 100 al citado límite.

Se prohíben expresamente: Los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

b) Residuos sólidos o viscosos: Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

Se incluyen los siguientes: Grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, desechos de papel, madera, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refino y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua, aceite, emulsiones, agentes espumantes y, en general, todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.

c) Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines que, incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal forma que no puedan eliminarse con ninguno de los procesos de tratamientos usuales que se emplean en las estaciones depuradoras de aguas residuales.

d) Residuos corrosivos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías.

Se incluyen los siguientes: Ácidos clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

e) Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales,

que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial, los siguientes:

1. Acenafteno.
  2. Acrilonitrilo.
  3. Acroleína (Acrolín).
  4. Aldrina (Aldrin).
  5. Antimonio y compuestos.
  6. Asbestos.
  7. Benceno.
  8. Bencidina.
  9. Berilio y compuestos.
  10. Carbono, tetracloruro.
  11. Clordán (Chlordane).
  12. Clorobenceno.
  13. Cloroetano.
  14. Clorofenoles.
  15. Cloroformo.
  16. Cloronaftaleno.
  17. Cobalto y compuestos.
  18. Dibenzofuranos policlorados.
  19. Diclorodifeniltricloroetano y meta-bolitos (DDT).
  20. Diclorobencenos.
  21. Diclorobencidina.
  22. Dicloroetilenos.
  23. 2,4-Diclorofenol.
  24. Dicloropropano.
  25. Dicloropropeno.
  26. Dieldrina (Dieldrin).
  27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
  28. Dinitrotolueno.
  29. Endosulfán y metabolitos.
  30. Endrina (Endrin) y metabolitos.
  31. Éteres halogenados.
  32. Etilbenceno.
  33. Fluoranteno.
  34. Ftalatos de éteres.
  35. Halometanos.
  36. Heptacloro y metabolitos.
  37. Hexaclorobenceno (HCB).
  38. Hexaclorobutadieno (HCBd).
  39. Hexaclorociclohexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
  40. Hexaclorociclopentadieno.
  41. Hidrazobenceno (Diphenylhidrazine).
  42. Hidrocarburos aromáticos polinu-clears (PAH).
  43. Isoforona (Isophorone).
  44. Molibdeno y compuestos.
  45. Naftaleno.
  46. Nitrobenceno.
  47. Nitrosaminas.
  48. Pentaclorofenol (PCP).
  49. Policlorado, bifenilos (PCB's).
  50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
  51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
  52. Tetracloroetileno.
  53. Talio y compuestos.
  54. Teluro y compuestos.
  55. Titanio y compuestos.
  56. Tolueno.
  57. Toxafeno.
  58. Tricloroetileno.
  59. Uranio y compuestos.
  60. Vanadio y compuestos.
  61. Vinilo, cloruro de.
  62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre el medio ambiente o la salud humana.
  63. Derivados del petróleo.
8. Se consideran como gases nocivos, los residuos que produzcan gases en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

TIPO DE GAS	CONCENTRACION cc/m <sup>3</sup> AIRE
MONOXIDO CARBONO CO	100
CLORO Cl <sub>2</sub>	1
SULFIDRICO Sh <sub>2</sub>	20
CIANHIDRICO CNH	10

Los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación son los siguientes:

TEMPERATURA	<40°C
Ph INTERVALO PERMISIBLE	6-9 unidades
CONDUCTIVIDAD	500 mScm <sup>-1</sup>
SOLIDOS EN SUSPENSION	1.000 mg L <sup>-1</sup>
ACEITES Y GRASAS	100 mg L <sup>-1</sup>
DBO <sub>5</sub>	1.000 mg L <sup>-1</sup>
DQO	1.750 mg L <sup>-1</sup>
ALUMINIO	20 mg L <sup>-1</sup>
ARSENICO	1 mg L <sup>-1</sup>
BARIO	20 mg L <sup>-1</sup>
BORO	3 mg L <sup>-1</sup>
CADMIO	0,50 mg L <sup>-1</sup>
CIANUROS	5 mg L <sup>-1</sup>
COBRE	3 mg L <sup>-1</sup>
CROMO TOTAL	5 mg L <sup>-1</sup>
CROMO HEXAVALENTE	3 mg L <sup>-1</sup>
ESTAÑO	2 mg L <sup>-1</sup>
FENOLES TOTALES	2 mg L <sup>-1</sup>
FLUORUROS	15 mg L <sup>-1</sup>
HIERRO	10 mg L <sup>-1</sup>
MANGANESO	2 mg L <sup>-1</sup>
MERCURIO	0,10 mg L <sup>-1</sup>
NIQUEL	10 mg L <sup>-1</sup>
PLATA	0,10 mg L <sup>-1</sup>
PLOMO	1 mg L <sup>-1</sup>
SELENIO	1 mg L <sup>-1</sup>
SULFUROS	5 mg L <sup>-1</sup>
TOXICIDAD	25 Equitox m <sup>-3</sup>
ZINC	5 mg L <sup>-1</sup>

#### Artículo 37. 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 POM.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que el suelo este clasificado como urbano, por lo que en el suelo no urbanizable o rústico no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

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 POM:
  - 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 el texto refundido de la TRLOTAU.

#### Artículo 38. La ejecución de Actuaciones Edificatorias (OE).

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

#### Artículo 39. Mantenimiento de las obras de urbanización. Las entidades urbanísticas colaboradoras (OE)

1. De acuerdo con el artículo 135 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.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por privados, el deber de conservación y mantenimiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo 136 de la TRLOTAU en el caso de detectarse deficiencias en aquellas.

3. Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada (o se encomiende en función de lo marcado en este artículo y de la TRLOTAU) a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto, continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen.

4. Las entidades colaboradoras en vigor se regirán por los reglamentos vigentes de gestión urbanística, en todo lo que se refiere a fines, objetivos y constitución. Las entidades constituidas tendrán carácter administrativo y personalidad jurídica propia, debiendo ser aprobada su constitución por la Administración actuante.

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

#### Artículo 40. Las licencias urbanísticas: Actos sujetos a licencia urbanística (OE).

1. 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.

2. 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.
3. 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.
4. Estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, de acuerdo con el artículo 169 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 41. Procedimiento de concesión de licencias. Vigencia de las licencias (OE).**

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 40 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 (definidos en el Catálogo de Bienes protegidos del presente POM), 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 los de los ámbitos inmediatos de ellos 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.

Las solicitudes de licencia en todas estas edificaciones, y las obras reseñadas anteriormente se deberán tramitar, antes de la concesión de la misma a la Delegación de la citada Consejería para el informe preceptivo de la Comisión.

6. Antes de cualquier actuación que se vaya a realizar en las edificaciones inventariadas y en los lugares establecidos en la Carta arqueológica, deberán contar con el preceptivo control arqueológico, en el sentido marcado por la legislación vigente. Este control deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura que determinará el alcance oportuno de las actuaciones a realizar.

7. 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 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.

8. Las licencias de obras se ajustarán en su procedimiento a lo establecido en el apartado 3 del artículo 166 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.

9. 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:

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

- b) Informe o informes técnicos 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.

- c) Informe jurídico.

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

- e) 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.

10. Las obras a ejecutar, de acuerdo con la licencia concedida, deberán iniciarse en el plazo máximo de tres 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.

11. 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 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.

12. 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 un mes, 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.

13. 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 (OD).**

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 se ajustarán a las correspondientes ordenanzas fiscales municipales.

##### 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 POM. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

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 POM:

–De estado actual de la finca matriz

–De delimitación de cada una de las parcelas resultantes,

acotado.

–Escritura de la finca matriz.

##### 42.2. Licencias de obras de urbanización:

Se deberá tener presente lo indicado entre el artículo 22 y el 34 relativos a proyectos de urbanización.

En el caso de realizarse conjuntamente con obras de edificación se podrán presentar en un único proyecto.

##### 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. Derrribos:

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. El Ayuntamiento deberá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente POM no se indique nada al respecto.

Se presentarán los documentos siguientes:

–Proyecto técnico completo con memoria, planos, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto, según se indicaba en el artículo 3.2. de procedimiento.

–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.

–Oficio del coordinador de la seguridad de la obra.

–Proyecto de telecomunicaciones, cuando sea necesario por aplicación de la legislación sectorial correspondiente.

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 el artículo 102 de la TRLOTAU, y que se han detallado en el artículo 36 de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso las obras de urbanización deberán mantenerse a costa del interesado, hasta que sean recepcionadas 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 Hidrográficas 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.

##### 42.12. Licencias de espectáculos y actividades recreativas:

Se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas (Real Decreto 2816 de 1982).

#### **Artículo 43. El Régimen de autorización provisional de actividades (OE).**

Se podrá autorizar en suelo urbanizable o rústico, cuando no dificulten la ejecución de los planes, previo 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. El Ayuntamiento podrá efectuar la inscripción correspondiente de tal acuerdo en el Registro de la Propiedad.

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

#### **Artículo 44. Las órdenes de ejecución (OE).**

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 órdenes 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 POM.

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 sustitutorios previstos en la legislación.

#### **Artículo 45. Protección de la legalidad urbanística (OE).**

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, en todo aquello que no se opone a la vigente Ley 2 de 1998.

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

2. El procedimiento será el marcado en 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 (OE).**

1. Serán infracciones muy graves las siguientes:

–Las tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales, o que estén calificados 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 la 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 discordancia 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 de la 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 sus entornos (OE).**

1. Los edificios que se indican en el presente POM y en el catálogo del mismo y en los entornos de protección de aquellos, estarán sujetos a la Ley y al Reglamento de Conservación del Patrimonio y demás disposiciones pertinentes. Para ello el Ayuntamiento deberá solicitar informe de la Comisión Provincial

del Patrimonio de Toledo cuyo informe será preceptivo y vinculante 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.

#### **Artículo 48. El deber de conservación y rehabilitación (OE).**

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 (OE).**

1. La declaración de ruina de una edificación se realizará según el expediente administrativo conforme marca la Ley de Procedimiento vigente y específica 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).**

50.1. Tramitación y determinaciones del TRLOTAU: La tramitación y condiciones con respecto a este tipo de suelo se deberá ajustar a lo determinado en el artículo 54 del TRLOTAU, con independencia del cumplimiento de la legislación sectorial que se detalla a continuación.

50.2. Vías: Son varias las carreteras que cruzan el término municipal e inciden en el presente planeamiento. En cuanto a las alineaciones, se tendrán en cuenta además de las protecciones que establece la Ley 9 de 1990, de Carreteras de Castilla-La Mancha, y la Ley 25 de 1988, de 29 de julio, de carreteras, las siguientes:

a) En el suelo clasificado como urbano se encuentran definidas en el plano correspondiente, respetando la estructura del suelo urbano típico de Castilla-La Mancha.

b) En el suelo clasificado como urbanizable y rústico, las posibles edificaciones se deberán separar del borde exterior de la calzada más próxima dieciocho (18) metros. Para los cerramientos mixtos, la distancia a la arista exterior de la explanación no será inferior a ocho (8) metros.

Queda fijada a ambos lados del camino o carretera de dominio público municipal la línea de edificación a una distancia de diez (10) metros, a constar desde el eje de los mismos. La línea de vallado quedará fijada a cinco (5) metros del eje de los caminos. Tales dimensiones se considerarán en todas aquellas zonas donde el presente POM no establece alineaciones, y en concreto en todas las actuaciones en el suelo clasificado como rústico.

En los planos S.01 07.03.a y S.01 07.03.b se recogen los tipos de vías según el ancho previsto por el planeamiento en suelo urbanizable, así como su ubicación en el término municipal.

En las carreteras de titularidad autonómica, de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras de Castilla-La Mancha, la línea límite de edificación se sitúa a una distancia de 50 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población, de 25 metros en las carreteras de la red básica, y de 18 metros en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En las carreteras de titularidad estatal, en virtud de lo establecido en el artículo 25 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

50.3. Vías pecuarias: Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Las vías pecuarias se detallan en el plano de clasificación de suelo del término municipal, estando clasificadas como suelo rústico de protección ambiental.

Al mismo tiempo se deberán ajustar a la legislación vigente en tal materia específica que se regula por la Ley 9 de 2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2002)

En virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 9/2003 se denominan cañadas, cordeles y veredas, las vías pecuarias que su anchura no exceda respectivamente de 75 metros, 37,50 metros y 20 metros.

Sin perjuicio de lo anterior, los tramos de vías pecuarias que como tales tengan reconocidas legalmente una anchura superior y hayan sido deslindadas y en su caso amojonadas mantendrán la anchura resultante de dichos actos administrativos.

De acuerdo con lo establecido en archivo municipal de vías pecuarias de la provincia de Toledo encontramos en el término municipal:

–Cordel de las Merinas: Anchura legal uniforme de 37,61 metros, equivalentes a 45 varas. Longitud aproximada dentro de este término de 4,5 kilómetros. Necesaria en toda su anchura y recorrido.

–Cordel de los Puchereros: Anchura legal uniforme de 37,61 metros, equivalente a 45 varas. Longitud aproximada dentro de este término 7 kilómetros. Necesaria en toda su anchura y recorrido.

–Vereda de Magán: Anchura legal de 20,89 metros, mitad en este término y mitad en el término de Villaluenga. Longitud, 750 metros.

–Descansadero del Cascajar: Situado en el Cordel de los Puchereros y limitado por el Quintillo, La Sagra y la finca de los herederos de Alejandro Zarza. Su superficie se deslindará con los datos de los deslindes de 1901 y 19014. Pendiente de deslinde.

50.4. Cauces: De acuerdo con la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5,00) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de cien (100) metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Los cauces se deberán mantener a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por cien metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la legislación vigente de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

Para el caso de nuevas urbanizaciones es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para el periodo de retorno de hasta quinientos años que se pueden producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la

citada Confederación el estudio hidrológico correspondiente para analizar los aspectos mencionados.

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

Se deberán respetar en las márgenes lindantes con todos los cauces públicos las servidumbres de cinco (5,00) metros de anchura para uso público, según establece el artículo 6 de la citada Ley de Aguas, y el artículo 7 del Reglamento citado.

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con autorización de la Confederación previo trámite del correspondiente expediente y aprobación del proyecto de depuración de aguas residuales, base de la autorización. Para el uso en concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según el artículo 259.2 del Reglamento de Dominio Hidráulico.

En este sentido el emplazamiento de una estación depuradora deberá tener en cuenta reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual forma las instalaciones deberán preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las captaciones de aguas, superficiales o subterráneas, necesarias para el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### **SECCION II.4. NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE CARACTER AMBIENTAL**

##### **Artículo 51. Generalidades (OE).**

Las medidas que se proponen en esta normativa son las establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del POM para todo el término municipal, cuyo fin es suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos que como consecuencia del POM se originen tras la aprobación de los distintos proyectos en este suelo.

##### **Artículo 52. Medidas preventivas y correctoras (OE).**

52.1. Revisiones y análisis: Se establece como norma preventiva global la revisión de la valoración de los efectos ambientales, cuando se haya alcanzado un incremento de población equivalente al consumo del 30 por 100 de la edificabilidad máxima prevista en el Plan.

Cuando se alcance un consumo superior al 30% de la edificabilidad máxima prevista en el Plan, se realizará un estudio del tráfico de vehículos y medición de la contaminación ambiental, por si es preciso establecer medidas correctoras.

Se realizarán análisis periódicos de la calidad de las aguas para controlar los vertidos a los cursos fluviales.

Se realizarán mediciones periódicas de ruido para garantizar que los umbrales se mantienen dentro de los límites permitidos, y en caso contrario se tomen las medidas correctoras o sancionadoras que procedan.

Los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismos, así como cualquier instalación de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico, pasarán periódicamente pruebas de estanqueidad.

##### 52.2. Control de proyectos:

En relación al consumo de agua:

–El Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra exigirá con carácter previo a la aprobación de los proyectos de urbanización el cumplimiento de la condición de que se realice la ejecución de las obras que garanticen el suministro de agua, y exigirá a los propietarios de suelos sometidos a procesos de gestión encaminados al desarrollo urbanístico de los mismos a prestar garantías relativas a la asunción de los gastos suplementarios que supongan para las infraestructuras públicas, garantía que será condición necesaria y previa para el inicio de la gestión de los ámbitos a desarrollar.

–Los planes parciales y proyectos de urbanización deberán contemplar los siguientes aspectos:

–El ajardinamiento de los espacios comunes y públicos se realizará con especies adaptadas al medio que permitan reducir el coste en agua de riego.

–Se primará el diseño de espacios de tipo natural con especies herbáceas rústicas con pocas necesidades de agua frente a céspedes ornamentales.

–De existir piscinas comunitarias se diseñarán de forma que tengan sistemas de mantenimiento que permitan los mínimos cambios de agua, para reducir el consumo.

–Los sistemas de riego serán eficientes en su diseño, y en su utilización, manteniéndose en buenas condiciones y con horarios que optimicen el uso del agua por las plantas, evitando regar en las horas más calurosas.

–El sistema de abastecimiento de agua se atenderá a lo dispuesto en el Real Decreto 140 de 2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua del consumo humano.

–En lo relativo a la reutilización del agua depurada para riego, se realizarán controles continuos para evaluar la calidad de las aguas depuradas, que serán sometidas a los tratamientos necesarios, incluida la desinfección. Las aguas residuales industriales no constituirán una fuente para lo anterior, no empleándose, en ningún caso, la aspersión como sistema de riego en presencia de personas.

–Se establecerá un programa de prevención y control de legionelosis, conforme al Real Decreto 865 de 2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención de legionelosis.

–El desarrollo de todas las actividades se atenderán a la Ley 31 de 1995, de Prevención de Riesgos Laborales.

–Se deberá evitar la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo se reutilizarán para el riego de las zonas verdes públicas y privadas, siempre que sea posible, las aguas residuales urbanas generadas en el área de estudio (una vez depuradas) o las pluviales recogidas en la red separativa. Además cumplirá los parámetros de calidad y control del Plan Hidrológico del Tajo.

–En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...).

–Se deberá establecer un sistema de tarificación por tramos en el consumo de agua. Con esta medida se trataría de penalizar los consumos de agua desmesurados generalmente por usos diferentes a los estrictamente domésticos o por falta de celo en el mantenimiento y garantizar un uso sostenible del recurso.

En relación al saneamiento:

–Se habilitará la construcción de una depuradora de aguas residuales que resuelva el saneamiento del municipio, así como de una red separativa de colectores, que será estanca a fin de evitar contaminación de aguas subterráneas. Con este objeto se establece la necesidad de construir una depuradora que se realizará a cargo de los Sectores de suelo urbanizable, con la obligación de asumir el coste y ejecución de la construcción de la depuradora, que deberá tener capacidad para asumir el crecimiento previsto en los doce años de vigencia del Plan, ejecutándose esta infraestructura en el primer cuatrienio de vigencia del Plan de acuerdo al Plan de Etapas.

–En el caso de que excepcionalmente se considerase necesario, por circunstancias sobrevenidas, el desarrollo de otra bolsa de suelo con carácter previo a los Sectores de suelo urbanizable el Ayuntamiento deberá habilitar la resolución del saneamiento mediante depuradoras modulares que tendrán carácter provisional hasta el desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable.

–En la fase de redacción de los proyectos de urbanización se pondrá especial precaución en los cálculos de las redes de evacuación de pluviales que compensen la disminución de la permeabilidad por la pavimentación y edificación; el Ayuntamiento deberá realizar una comprobación exhaustiva de la validez de los mismos, así como su cumplimiento en la ejecución de las obras.

–Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración necesarios, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica. De esta

forma, no podrán comenzar los usos en la zona hasta que no se encuentre operativa la EDAR proyectada para el término municipal de Villaseca de la Sagra.

–En el caso de que se vayan a realizar vertidos a cauces públicos, se deberá contar con la correspondiente Autorización de Vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En relación al ruido y paisaje:

–Se contemplará en los proyectos la instalación de barreras (vegetales o artificiales) que reduzcan la incidencia del ruido en zonas habitadas, y que difuminen la presencia de la zona urbanizada desde el exterior.

–Las edificaciones se adecuarán en la zona más alejada al núcleo urbano actual, a la tipología y materiales tradicionales de la comarca.

–En la zona industrial se evitará en lo posible la edificación con longitudes excesivas, y si ello no es posible se romperá ópticamente con elementos vegetales.

En relación a la vegetación:

–La revegetación se proyectará con especies autóctonas, evitando diseños excéntricos que rompan la armonía del entorno.

–Los planes parciales realizarán un estudio pormenorizado de la vegetación existente en su ámbito de actuación, de forma que la revegetación o la implantación de zonas verdes pueda hacerse conservando parte de lo existente, en el caso de que pueda haber algún ejemplar que merezca la pena conservar, para lo que el Ayuntamiento extremará la precaución en el estudio y análisis de los planes y proyectos de urbanización antes de su aprobación.

En relación al Campo de Golf:

–Independientemente de la tramitación ambiental que deba seguir el proyecto del campo de golf, este deberá cumplir los criterios mínimos de diseño solicitados en el Documento de Referencia y seguir en lo posible las recomendaciones del anexo 4 del Informe de Sostenibilidad Ambiental, para lo que se establecen como condiciones:

–El riego del campo se realizará con agua proveniente de depuradora.

–El volumen máximo de agua empleado será de 4.500 metros cúbicos/hectárea, lo que habrá que tener en cuenta para la planificación y elección de la mezcla de césped que se utilice.

–En el acondicionamiento y ajardinamiento se emplearán especies vegetales autóctonas.

–El proyecto de campo de golf deberá someterse al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental en virtud de la Ley 4 de 2007, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

En relación a la contaminación lumínica:

–Se recomienda establecer áreas con niveles de iluminación en función de las necesidades de utilización y su relación con el medio natural: Los criterios para establecer estas áreas serían:

–Un primer nivel de máxima protección contra la contaminación lumínica que deberá establecerse en aquellos espacios naturales de interés. Lo que permite la protección de flora y fauna así como la observación del cielo. El nivel de alumbrado en estas zonas después de las 24,00 horas no debería superar los 10 lux (iluminancia media 5-10 lux).

–Un segundo nivel de contaminación reducida, básicamente aplicable a zonas residenciales, hospitalarias, religiosas, culturales..., cuyo nivel de alumbrado coincide con el anterior.

–Un tercer nivel de mayor contaminación lumínica que corresponderá con espacios urbanos en los que se llevan a cabo funciones que requieren mayores necesidades de luz: comerciales, recreativas, deportivas... El nivel de alumbrado después de las 24,00 horas se debería situar entre 10-15 lux de iluminancia media.

–El cuarto nivel de máximo brillo permitido, correspondiendo a las necesidades de viales de mucho tráfico quedaría con 15-20 lux después de las 24,00 horas, pudiéndose llegar a un nivel de iluminancia máxima de 65 lux.

–También puede establecerse un nivel de máximo de intromisión del brillo procedente del exterior en los hogares, al igual que en el caso de la contaminación acústica.

–Los Proyectos de Urbanización deberán contemplar medidas de eficiencia energética para lo que se considerará el uso de farolas tipo cut-off que reduzcan la contaminación lumínica y que estén dotadas de placas solares.

Generales

–Las industrias/actividades que se implanten en la zona tendrán que cumplir la legislación vigente en lo que se refiere a evaluación de impacto ambiental, en cualquier caso y con el fin de garantizar la compatibilidad territorial del uso industrial, el Ayuntamiento pondrá especial precaución en el control y seguimiento de los planes que desarrollen las zonas industriales con el fin de evitar la acumulación de efectos derivados de las actividades que se implanten.

–Los depósitos de combustible y redes de distribución de los mismos serán estancos y estarán debidamente sellados para evitar su infiltración a las aguas subterráneas.

52.3. Control de obras:

–El Ayuntamiento deberá extremar la vigilancia en la ejecución de las obras para evitar vertidos contaminantes incontrolados (aceite, grasas...), así como el arrastre de suelo a cauces.

–La tierra vegetal que se retire del ámbito de las obras se retirará y acopiara de forma adecuada, para su posterior utilización en las labores de restauración y urbanización.

–Se reducirá al máximo el tiempo en el que se mantienen los suelos sin cubierta vegetal para reducir los fenómenos erosivos.

–Se controlará de forma exhaustiva que la maquinaria de obras no transite por zonas externas al ámbito de actuación, así como que las labores de mantenimiento y reparación se realicen bajo condiciones que aseguren la inexistencia de vertidos o residuos.

–La maquinaria deberá cumplir la normativa de emisiones y disponer de la documentación acreditativa que lo garantice.

–No se quemará ningún tipo de material.

–Se procederá a la humectación de las zonas en obras para evitar la producción de polvo en suspensión.

–Ante la eventual aparición de otros restos fósiles o arqueológicos deberá atenderse a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

52.4. Control de actividades:

–Observación constante sobre las empresas sobre el cumplimiento de la legislación, concienciando y exigiendo a las empresas, dentro de los límites que no afecten a su actividad, la armonización con el medio en construcciones e instalaciones, así como la colaboración en el respeto al medio ambiente, observando las leyes y formando a su personal.

–Se informará y potenciará el uso de energías renovables en la construcción y diseño de edificios, y el consumo eficiente de recursos.

–Se potenciará la gestión adecuada de los residuos domésticos, habilitando un punto verde para recoger los residuos urbanos no convencionales.

–Vigilancia de las actividades y horarios de funcionamiento.

### CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO

#### Artículo 53. Clases de suelo (OE).

1. El suelo se clasificará de acuerdo con la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones (BOE número 89, de 14 de abril de 1998), en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico. Siguiendo tal criterio y a tenor de las tres clases de suelo que permite el artículo 44 del TRLOTAU y de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la misma, y del 103 del RPLOTAU, el POM establece las siguientes clases de suelos:

–Suelo urbano (SU).

–Suelo urbanizable (SUB).

–Suelo rústico (SR).

2. Se clasificará como suelo urbano los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante

la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 RPLOTAU, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere el número anterior y delimitados, por zonas de ordenación urbanística (ZOU). En cualquier caso, el cumplimiento de la proporción señalada se satisficase en cada zona de ordenación urbanística (ZOU). Los terrenos así clasificados, se delimitarán como unidades de actuación urbanizadora (UA) para su desarrollo mediante la correspondiente programación.

3. En el presente POM se han clasificado como suelo urbano consolidado (SUC) por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere el número 1 del artículo 104 RPLOTAU respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, la edificabilidad preexistente licitamente realizada y los referidos en el número 3 del mismo precepto, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización. En el suelo urbano consolidado (SUC) los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en los plazos establecidos por el mismo. Igualmente deberán solventar, en su caso, las insuficiencias en la urbanización hasta alcanzar la condición de solar mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

4. El resto de los terrenos urbanos no contemplados en el punto anterior se han clasificado como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización de acuerdo con los criterios marcados en el artículo 104.2 RPLOTAU.

5. Se han clasificado como suelo urbanizable, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 6 de 1998, 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, a través de su programación y ejecución, en las condiciones y los términos que se establecen, en las condiciones y términos previstos en el presente POM y en la TRLOTAU y en el RPLOTAU.

El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1 TRLOTAU, 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.

El resto de los terrenos no clasificados en el POM se consideran no urbanizables según la Ley 6 de 1998, denominándose como suelos rústicos (SR) en la legislación autonómica. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben los artículos 103.1 de la TRLOTAU y 19.3 RPLOTAU.

6. Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), con sujeción a lo establecido en la TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

Dentro de este suelo rústico no urbanizable de especial protección se diferencian:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores,

naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

-Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, como suelo de protección ambiental.

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

b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

7. Dentro del suelo rústico, el POM ha identificado la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

#### **Artículo 54. 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.

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

2. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas (DOCM de 8 de abril de 2003), por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

#### **Artículo 55. La calificación urbanística en el suelo rústico de reserva (OE).**

1. En las áreas de suelo rústico que no se encuentran en el presente POM, clasificadas como suelo rústico no urbanizable de protección se entenderán que quedan como suelo rústico de reserva.

En los terrenos que el POM establece como suelo rústico de reserva podrán realizarse los actos que no están prohibidos o excluidos expresamente por el presente POM. En este sentido se permiten genéricamente los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

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

2. Dicho suelo podrá ser calificado, en los términos establecidos en el TRLOTAU y en el RPLOTAU, para las siguientes actuaciones:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 del TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.  
d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e y f.

e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

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

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) Actividades extractivas y mineras, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

#### **Artículo 56. La calificación urbanística del suelo rústico de protección (OE).**

En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 del TRLOTAU siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el presente planeamiento, por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros, excluyéndose expresamente la actividad extractiva y las construcciones que no sean de interés público o que no sean necesarias para una mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles.

El municipio es atravesado por las vías pecuarias Cordel de las Merinas, el Cordel de los Puchereros y la Vereda de Magán. Deberá respetarse los límites de todas ellas y cualquier actuación deberá cumplir la Ley 9 de 2003, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha, y respetar una franja de protección de 5 metros de anchura a cada lado de las vías.

#### **Artículo 57. 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 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 58. Régimen del suelo urbanizable (OE).**

58.1. Suelo urbanizable sin desarrollar.

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.

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

58.2. Suelo urbanizable con Programa.

La aprobación por parte del Ayuntamiento de un Programa de Actuación Urbanizadora determinará, de acuerdo con el artículo 68 del TRLOTAU:

a) La vinculación de los terrenos al pertinente proceso urbanizador.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la forma de gestión a realizar, a la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios y al cumplimiento de los deberes reseñados en el artículo 51 del TRLOTAU, de acuerdo con el planeamiento y programación correspondiente.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones y patrimonios públicos del suelo comprenden:

a) La superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión.

b) Los equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

c) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto

d) 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.

#### **Artículo 59. Régimen del suelo urbano (OE).**

1. En este suelo será de aplicación el régimen establecido en el artículo 69 del TRLOTAU, de acuerdo con el artículo 104 del RPLOTAU.

2. Los propietarios del suelo tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado en la cuantía de la cesión correspondiente, en función del tipo de suelo citado en el artículo 69.

3. En el suelo urbano se han distinguido las siguientes áreas:  
a) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo inmediato sin necesidad de figura alguna de planeamiento, viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones establecidas en las ordenanzas.

b) Suelo urbano no consolidado, en Unidades de Actuación con planeamiento de desarrollo posterior (UA), que el plan remite a figuras de planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 60. Régimen de los sistemas generales (OE).**

1. El suelo destinado a sistemas generales de acuerdo con lo estipulado en el artículo 126 del TRLOTAU, se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos en o adscritos a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

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 61. Deberes y derechos de la propiedad del suelo (OE).**

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 a 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 urbanística y el reparto entre los propietarios afectados de los costes de urbanización se producirá en los términos establecidos en el TRLOTAU, de acuerdo con los principios marcados en el artículo 53 de la misma.

#### **Artículo 62. Construcción o actividad fuera de ordenación. Régimen a la entrada en vigor del POM (OD).**

1. Es aquella construcción o actividad que resulta incompatible con el planeamiento o con la ordenación propuesta en el presente POM. En este sentido se consideran fuera de ordenación los siguientes:

a) Las construcciones que ocupen suelo calificado como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público.

b) Las construcciones que incumplen las condiciones de altura, o de alineación oficial definidas en los planos de planeamiento.

c) Las construcciones o usos expresamente calificados como tales por los planeamientos.

d) El uso que sea incompatible con el definido en las ordenanzas de aplicación del presente POM, o aquellos cuyos efectos ambientales superen los niveles máximos tolerados por las disposiciones vigentes.

e) Los usos que no se puedan legalizar por incumplir las condiciones exigidas en el suelo rústico.

2. La declaración en situación de fuera de ordenación total, de acuerdo con los apartados a), b) y e) del epígrafe anterior conllevará las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 del TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, y en las mismas únicamente se podrán autorizar obras de mera conservación. En los restantes supuestos, se podrán autorizar obras de reforma o mejora.

3. En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) del punto 1 de este artículo, se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

4. En la documentación gráfica se han señalado las construcciones que son incompatibles con el planeamiento a tenor de lo establecido en el artículo 38.2.c) del RPLOTAU.

### **CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

#### **SECCION IV.1. DEFINICIONES**

##### **Artículo 63. Solar (OE).**

Es la superficie de suelo urbano definida en la disposición preliminar de la TRLOTAU como la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

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

–No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

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

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

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

##### **Artículo 64. Alineaciones (OD).**

Son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del presente Plan de Ordenación, a través de los correspondientes documentos gráficos. Pueden ser de dos clases:

a) Alineaciones exteriores, que son las que se fijan al límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.

b) Alineaciones interiores, que son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación

##### **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 TRLOTAU.

##### **Artículo 66. Parcela edificable (OD).**

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

##### **Artículo 67. Retranqueo (OD).**

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

##### **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 POM 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 forjado que forma el techo de la última planta.

##### **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, porches o terrazas que se encuentren cubiertos contabilizarán el 50 por 100 de su superficie si se encuentra abiertos por al menos un lado, y contabilizarán en su totalidad si se encuentran cerrados.

##### **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 (OD).**

Es la medida relativa entre la superficie de un terreno y la superficie total máxima construible. Deberá establecerse en función de la superficie máxima (metros cuadrados/metro cuadrado).

##### **Artículo 76. Patios (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, tendederos, etcétera.

##### **Artículo 78. Planta baja (OD).**

Es la planta inferior del edificio cuya cota esta en la rasante de la acera o terreno, o por encima de ésta hasta una altura de cien (100) centímetros, medida en la cara inferior del primer forjado.

**Artículo 79. Sótano y semisótano (OD).**

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.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

Las condiciones de los sótanos y semisótanos se reseñan el artículo 84.

**Artículo 80. Uso global (OE).**

Es el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

**Artículo 81. Usos pormenorizados, mayoritarios, compatibles y prohibidos (OD).**

El uso pormenorizado es el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales, tales como plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas...

El uso mayoritario en una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable.

El uso compatible es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

El uso prohibido es el que se consideran inadecuado en las zonas que se señalan en el presente POM, por lo que no 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 (OE).**

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).**

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

Cuando en los planos del presente POM 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.

**Artículo 84. Alturas mínimas (OD).**

1. Las alturas libres mínimas será 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.

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

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

4. En las fachadas de elevadas longitudes, y en calles con pendiente, se deberá escalonar la altura de las mismas con el fin de respetar las alturas de la edificación marcadas en la ordenanza así como las alturas máximas que se establecen.

**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 previa autorización especial por el Ayuntamiento.

–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 cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) del último forjado.

3. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta cuando se cumplan 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 cumbrera no podrá estar por encima de trescientos cincuenta centímetros (350) 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 guardas exteriores.

–Uso residencial, trastero o almacenes.

–En el casco histórico solamente se permiten aperturas en los faldones que no sean perceptibles desde la vía pública.

–En todo caso, se permite el aprovechamiento bajo cubierta pero computando edificabilidad a partir de 1,5 metros de altura libre.

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 doscientos veinte (220) centímetros.

2. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de menos cinco metros (-5,00) bajo rasante de la acera o terreno.

3. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de cien (100) centímetros, medidos hasta la cara inferior del primer forjado, como se indicaba en el artículo de las plantas bajas.

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).**

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 doscientos treinta (230) centímetros.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja dónde se desarrolla, y no podrá manifestarse con huecos en la fachada.

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).**

1. Se considerará un fondo edificable máximo de veinte (20) metros. La profundidad edificable se medirá perpendicularmente en cada punto desde la alineación.

2. La ocupación máxima de la parcela será del 100 por 100.

3. Se exceptúa de dicho fondo los edificios industriales existentes y las rehabilitaciones sobre construcciones existentes.

**Artículo 89. Patios (OD).**

Deberá cumplirse con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

**Artículo 89.****1. Patios 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, siempre y cuando ninguna de las fachadas que den al patio sobrepase los 7,00 metros de altura en el punto más desfavorable. En caso contrario, el diámetro del círculo inscribible será de 5,00 metros.

Los voladizos, aleros y medianerías quedarán fuera de los círculos definidos anteriormente.

Todos los patios interiores, a los que abran más de una vivienda o local, deberán tener acceso desde zonas comunes del edificio.

## 2. Patios 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 90. Patios mancomunados (OD).

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

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

b) No podrá cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres (3) metros de altura máxima a contar desde la rasante del patio más bajo.

### 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 se prolongarán como mínimo un (1) metro por encima de la cumbrera, debiendo tener una superficie mínima de 70x70 centímetros de medidas interiores.

3. Se permitirán igualmente chimeneas prefabricadas del tipo shunt o similares, debiendo tener en la coronación un aspirador estático.

### 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 octavo (1/8) de la superficie de la planta de la pieza. 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.

### 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, 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, abiertos o cerrados, en las calles con una anchura superior a siete (7) metros con las siguientes condiciones:

a) La altura mínima desde la acera hasta la cara inferior del voladizo será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) El vuelo máximo permitido, medido perpendicularmente a la alineación en cada punto, será inferior al 10 por 100 de la anchura de la citada calle, con un máximo de ciento veinte (120) centímetros.

c) Los cuerpos volados deberán separarse de las medianerías una distancia igual o superior al vuelo, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

2. En las calles con una anchura inferior a siete (7) metros no se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados. Únicamente se permiten balcones abiertos con un vuelo máximo de treinta (30)

centímetros, debiéndose cumplir con las condiciones a) y c) del apartado anterior. En estos balcones la bancada de los mismos no podrá ser mayor de quince (15) centímetros de espesor.

3. Los miradores acristalados tendrán la consideración de cuerpos volados cerrados.

### Artículo 95. Protecciones, aislamientos térmicos y acústicos (OD).

1. Los balcones, ventanas, escaleras, miradores y terrazas estarán dotados de barandillas con una altura mínima de noventa y cinco (95) centímetros y no podrán tener vanos con dimensión mayor a quince (15) centímetros.

2. Se deberán cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE).

3. Con carácter subsidiario a la aplicación del citado Código serán de aplicación las condiciones establecidas en el Real Decreto 2429 de 1979, de 6 julio, y el Real Decreto 1909 de 1981, de 24 de julio, por las que se aprobaban las Normas Básicas NBE-CT-79 y NBE-CA-81.

4. Se exige del cumplimiento de los paneles solares, exigidos por el CTE en las edificaciones inventariadas y en las zonas de entorno de las mismas.

### Artículo 96. Instalaciones en viviendas. Ascensores (OD).

1. Toda vivienda deberá contar con una dotación mínima de doscientos (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.

4. Con carácter indicativo (en función de las alturas previstas en el presente POM) será obligatorio la instalación de un ascensor en todas aquellas edificaciones en las que el forjado de suelo de la última planta habitable este a una altura superior a doce (12) metros de la cota de acceso de la calle.

### Artículo 97. Retranqueos con relación a la alineación (OD).

1. Se podrán autorizar retranqueos con relación a la línea de fachada o alineación cuando así lo exija la ordenanza particular en concreto.

2. En los casos en que se solicite por parte del particular 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 98. Escaleras y portales (OD).

1. Se deberán cumplir las condiciones del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE).

2. Deberán tener ventilación e iluminación natural, a través de fachada o cenitalmente, con una superficie mínima de un octavo (1/8) de la superficie en plana del espacio de la escalera. Se exceptúa de esta condición las escaleras en las viviendas unifamiliares.

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.

4. La puerta de acceso al portal en viviendas plurifamiliares tendrá una anchura mínima de un (1) metro. Los portales deberán contar con una longitud mínima de dos (2) metros y con una anchura mínima de metro y medio.

### Artículo 99. 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).

2. Con carácter preceptivo se deberán cumplir las condiciones que establece el artículo 144 de estas Normas Urbanísticas para el uso residencial.

3. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir con la legislación vigente sobre la materia en el momento de la solicitud de la licencia de obras.

#### **Artículo 100. Accesibilidad (OE).**

Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24 de junio de 1994), 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.

Debe tenerse en cuenta la accesibilidad en las zonas comunes de los edificios, realizándose un itinerario peatonal accesible que una con el exterior, debiéndose recoger el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los ascensores, escaleras y portales.

#### **Artículo 101. Condiciones de protección ambiental (OD).**

101.1. Vertidos líquidos: Las condiciones de vertidos líquidos se detallan en el artículo 36 de las presentes normas urbanísticas.

101.2. Residuos sólidos: Queda prohibido depositar los residuos sólidos fuera de los lugares habilitados expresamente por el Ayuntamiento para este fin.

Cualquier actuación urbanizadora deberá prever los lugares habilitados y los recipientes correspondientes para cumplir tal fin.

101.3. Emanaciones gaseosas: Las emanaciones gaseosas se deberán efectuar a través de chimeneas adecuadas para ello, cuya desembocadura deberá estar un metro por encima de la altura de la cumbre del edificio más alto en un radio de quince (15) metros, sin que pueda estar a nivel inferior al borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 25 metros. Las condiciones de emisión deberán cumplir la legislación sectorial existente al respecto, así como las condiciones reseñadas en el artículo 36 de las presentes normas urbanísticas.

101.4. Niveles sonoros: En el ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes de la circulación rodada, no se podrá producir ruido que sobrepase los niveles siguientes:

TIPO DE AREA	HORARIO	NIVEL SONORO dBA
RESIDENCIAL	8,00-22,00	< 55
RESIDENCIAL	22,00- 8,00	< 45
INDUSTRIAL	8,00-22,00	< 70
INDUSTRIAL	22,00- 8,00	< 55

En el ambiente interior de los recintos en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

101.5. Niveles de vibraciones: No se permite el anclaje de maquinaria o de los soportes de la misma en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. Los apoyos deberán realizar en juntas antivibratorias. Los valores máximos tolerables de vibraciones son los siguientes:

TIPO DE ZONA	VIBRACIONES PALS
MAXIMA PROFUNDIDAD ELEMENTO GENERADOR	< 30
LIMITE RECINTO DONDE ESTA ELEMENTO GENERADOR	< 17
FUERA DE RECINTO, EN LA VIA PUBLICA	< 5

101.6. Otras medidas medioambientales: Se deben establecer como medidas medioambientales, además de las recogidas en el Estudio Ambiental, para la protección de la hidrología e hidrogeología las siguientes:

–En cualquier documento de desarrollo del POM se deberán establecer las medidas que minimicen el consumo de agua, como la reutilización del agua residual producida (en procesos industriales o para el riego de zonas verdes), elementos reductores del caudal en elementos de baños, etc.

–Se debe evitar el desvío del drenaje natural del terreno por las obras de urbanización, justificando y dimensionando las obras de drenaje tanto superficial como subterráneo que sean necesarias para evitar la erosión del terreno e inundaciones.

–La ubicación de las zonas verdes no deben tratarse como meras áreas residuales sino situarse de tal forma que sirvan para integrar paisajísticamente los nuevos crecimientos con el entorno.

#### **SECCION IV.3. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

#### **Artículo 102. Generalidades (OE).**

Los artículos del presente subcapítulo IV.3 tendrán carácter subsidiario de las condiciones que se establecen en el documento IV, correspondiente con el Catálogo de Bienes Protegidos del presente POM, que será de aplicación para los edificios catalogados y para el casco urbano consolidado de Villaseca de la Sagra.

El resto de los artículos será de aplicación para los aspectos no recogidos en el citado catálogo.

#### **Artículo 103. Fachadas y Cubiertas (OD).**

##### 103.1 Fachadas:

1. En la zona casco urbano consolidada los materiales de fachada deberán ir revocados o encalados en los colores y tonalidades existentes, prohibiéndose los colores reflectantes o brillantes. Se permite asimismo el empleo de las fábricas de ladrillo de era o tejar, y el acabado de piedra.

2. En las zonas exteriores del casco consolidado, se permite el empleo de las fábricas de ladrillo visto, monocapas, hormigón y paneles prefabricados. En estas zonas se permite asimismo los aplacados de piedra.

3. Las fachadas deberán mantener la organización de los tipos existentes en el municipio. Quedan prohibidas en fachada las plaquetas cerámicas o materiales similares.

4. Las viviendas deberán estar dotadas con luces rectas a fachada de calle o a espacio libre, en caso de viviendas a patio de manzana, deberán cumplir con luces rectas mayores a seis (6) metros cuadrados de superficie o de dos tercios de la altura de la edificación.

##### 103.2. Cubiertas:

1. Todas las construcciones se cubrirán con cubiertas inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Las edificaciones deberán ir cubiertas con teja curva, preferentemente vieja.

2. Se exceptúan las edificaciones industriales exteriores al conjunto urbano. Estas edificaciones podrán ir cubiertas con otros materiales en los sectores industriales previstos en el POM.

3. En las zonas exteriores del casco urbano consolidado se permiten las terrazas, siempre que no superen el cincuenta por ciento (50%) de la ocupación del edificio.

4. Las cubiertas deberán recoger el agua de lluvia de la misma de forma que se canalice hasta la red de saneamiento interior de las construcciones.

##### 103.3. Condiciones en las plazas del Ayuntamiento y de la Iglesia:

En las plazas del Ayuntamiento y de la Iglesia, reseñadas en el POM, será obligatorio respetar la estructura general de las fachadas de la misma. Se deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

a) La altura obligatoria será de dos plantas sobre rasante. La altura total y parcial de cada construcción será la necesaria para mantener la continuidad horizontal de los aleros y cuerpos volados existentes.

b) Las cubiertas deberán ser de teja curva vieja, con una pendiente entre 25 y 30 por 100.

c) Las fachadas deberán ser encaladas o con revoco de mortero de cal.

d) La carpintería de los huecos de fachada, y los aleros deberá ser de madera.

e) Será obligatoria la construcción de balconada corrida, de noventa (90) centímetros. De fondo, con pilares separados entre doscientos cincuenta (250) centímetros y trescientos cincuenta (350) centímetros, similar a la existente. La barandilla deberá ser de un metro de altura en forja pintada en color negro.

f) Las cubiertas deberán recoger el agua de lluvia a través de canalones exteriores para su vertido a la red interior de cada edificación.

#### **Artículo 104. Cornisas y aleros (OD).**

El saliente máximo de cornisas y aleros será de sesenta (60) centímetros sobre la línea de fachada o vuelo correspondiente.

Se permiten molduras e impostas en fachada con un espesor inferior a diez (10) centímetros.

#### **Artículo 105. Medianerías y hastiales (OD).**

Se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura. Cualquier medianería o hastial deberá quedar como mínimo revocada.

#### **Artículo 106. Movimiento de tierras (OD).**

Sólo podrán efectuarse los movimientos de tierra que sean necesarios para las obras de construcción y ajardinamiento.

Dentro del casco consolidado y en el caso de necesitar el empleo de explosivos deberá existir una autorización especial de la administración competente de Industria y Energía, debiéndose asegurar las condiciones de cualquier inmueble del conjunto que pueda ser afectado por las transmisiones o vibraciones que se produzcan.

#### **Artículo 107. Ajardinamiento (OD).**

1. En las parcelas de vivienda plurifamiliar se deberá ajardinar y arbolar, el espacio libre no ocupado por la edificación.

2. Se deberá respetar el arbolado existente tanto en las parcelas propiedad privada como en las zonas públicas, siempre que no sea absolutamente imposible. En el caso de tener que sustituir algún árbol se deberá solicitar expresamente licencia de tala al Ayuntamiento en la que se deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Presentar memoria justificativa de la necesidad de tala.
- b) Informe técnico que reseñe la clasificación, edad y estado del elemento a sustituir.
- c) Compromiso de plantación de otros árboles, en el lugar que determine el Ayuntamiento, que igual al mismo número multiplicado por la edad en cada caso.

#### **Artículo 108. Cerramientos de parcela (OD).**

En el caso de que la construcción se retranquee de la alineación oficial, en los términos establecidos en estas normas urbanísticas, los frentes de fachada a las vías públicas deberán cerrarse con fábrica de ladrillo visto o revocado, en función del material de la edificación, entre una altura mínima de ochenta (80) centímetros y una altura máxima de dos (2) metros. La altura mínima se podrá suplementar con 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.

#### **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, y según el modelo de señalización municipal.

#### **Artículo 110. Anuncios, muestras y banderines (OD).**

1. En los edificios residenciales los anuncios o muestras a adosar en las fachadas de la edificación deberán 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.

Los anuncios o muestras, que correspondan con establecimientos comerciales, se deberán separar del hueco del portal de la edificación sesenta (60) centímetros como mínimo, debiendo dejar libre el dintel de aquel. Únicamente se permiten las placas con dimensión máxima de 30x20 cm.

2. En los edificios exclusivos con un uso terciario, dotacional o industrial, se podrán instalarse en el resto de las plantas los elementos necesarios de anuncio con mayores dimensiones.

3. 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.

Los banderines únicamente se permiten en las plantas bajas de los edificios con uso comercial o dotacional y en los edificios con dicho uso exclusivo, siempre que las calles tengan más de siete (7) metros de anchura.

#### **Artículo 111. Toldos y marquesinas (OD).**

1. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la calle será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiéndose admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos diez (210) centímetros, y sin que existan jabalcones de ningún tipo. Su saliente o vuelo podrá ser del ancho de la acera menos un metro, respetando el arbolado y el alumbrado. En las calles de mayor anchura y en las plazas el saliente o vuelo máximo desde la fachada será como máximo de tres (3) metros.

2. Se permiten marquesinas en las calles mayores de siete (7) metros de anchura. La altura libre de las marquesinas en cualquier punto deberá ser de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo cumplir el resto de condiciones marcadas en el párrafo anterior. Retranqueo mínimo de cuarenta (40) centímetros como mínimo, respecto a la línea exterior del bordillo de la acera. En las plazas las dimensiones serán libres debiéndose aprobarlas el Ayuntamiento expresamente.

#### **Artículo 112. Portadas, escaparates y vitrinas (OD).**

Los materiales serán de calidad y características acordes con el edificio y zona de actuación. La composición de la planta baja de los edificios en los que se prevea comercial en aquella se deberá mantener la verticalidad, proporción de los huecos. En el caso de realizarse obras de acondicionamiento en los locales comerciales existentes, la nueva composición respetará lo indicado anteriormente de forma que el edificio se comprenda como un conjunto global.

#### **Artículo 113. Condiciones generales de estética del uso industrial.**

Las construcciones se realizarán con materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezca su aprobación. En ese sentido:

a) Se preconiza el uso para los cerramientos verticales de materiales prefabricados y del ladrillo visto, de calidad y correctamente colocados, acompañados de la ejecución esmerada con buenos materiales de los detalles y de las construcciones auxiliares: impostas, huecos de ventanas, puertas o de cualquier otro tipo, cargaderos, vierteaguas, albardillas, chimeneas, carpintería exterior.

b) Se propenderá a la no utilización de la placa típica acanalada de fibrocemento como material de techado, o en todo caso, a dificultar su vista mediante petos u otros procedimientos.

c) Se tratará el vallado para el cerramiento de parcelas como una unidad de obra, merecedora de atención en cuanto a la calidad de los materiales utilizados y a la bondad de ejecución.

d) Se cuidarán las superficies horizontales de acerado y viales, con firmes apropiados a la categoría del tráfico a soportar y con acerados, encintados y embordillados cuidadosamente ejecutados con materiales de calidad. Se procurará la dotación a las parcelas de zonas ajardinadas, con bocas de riego, a base de arbustos, setos y árboles de la zona que requieran pocos cuidados, y eventualmente incluso de pradera de césped. Se procurará el pintado de la señalización horizontal de las zonas de aparcamiento y la construcción de estéticas marquesinas.

e) Queda prohibido el falseamiento de materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

f) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

g) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

h) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

113.1. Zonas no ocupadas por edificación: Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos deberán destinarse a espacio libre para aparcamientos o espacios ajardinados.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

113.2. Movimiento de tierras: Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

113.3. Marquesinas: Sólo se permitirán cuando queden integradas en el proyecto de construcción del edificio. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3) metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, y su ancho no podrá ser superior a un metro. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

113.4. Toldos: En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un (1) metro, respetando, en todo caso, el arbolado.

Los toldos fijos tendrán un ancho máximo de un (1) metro.

113.5. Muestras y banderines: Se entienden por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. Con carácter general se ajustarán a las prescripciones establecidas en el epígrafe anterior.

113.6. Cerramientos de parcela: Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos. Su altura será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros y superior a ciento ochenta (180) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a dos metros y medio, y en las zonas de edificación aislada se deberán efectuar con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el tramo de calle o con pantallas vegetales hasta una altura máxima de dos metros.

La separación entre parcelas se podrá realizar con el mismo tipo de cerramiento citado, pudiendo realizarse también la separación únicamente con vallado metálico desde la rasante. En estos linderos, en el caso de realizarse con cerramiento de fábrica, este no podrá superar la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

113.7. Condiciones de protección del arbolado: El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

## CAPITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE

### SECCION V.1. SUELO URBANIZABLE DE USO MAYORITARIO RESIDENCIAL

#### Artículo 114. Parámetros y determinaciones reguladoras.

La edificación de cada ámbito se adecuará al tipo definido en las ordenanzas particulares y planos de ordenación.

Los parámetros y determinaciones reguladoras que se establecen para cada tipo son:

- Parcela edificable (ocupación).
- Altura máxima y número de plantas.
- Edificabilidad residencial máxima.
- Edificabilidad comercial mínima.
- Uso Mayoritario pormenorizado.
- Ordenanza.
- Línea de edificación.

#### Artículo 115. Alcance y contenido.

Estas condiciones, establecen las limitaciones a las que tienen que sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar las estas limitaciones y las condiciones ambientales, de calidad, higiénicas y estéticas.

#### Artículo 116. Medición de alturas.

1. Para la medición de las alturas, se establecen dos tipos de unidades: Distancia vertical y el número de plantas.

2. Se medirá en metros en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera hasta la parte inferior del último forjado, sin computar el ático.

Para naves, la altura máxima establecida se medirá a la parte inferior de la cercha o tirante de la estructura según el caso, es decir, la altura libre.

Para los casos de edificaciones en esquina a dos viales, la altura se medirá respecto a la fachada que da frente a la línea límite de parcela de mayor dimensión de todas las que la conforman con frente a vía pública.

#### Artículo 117. Elementos por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de la edificación, se conformarán los planos de cubierta, que podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas, la altura máxima de cumbrera no podrá sobrepasar lo establecido en su ordenanza de aplicación respecto a la altura máxima de la edificación y su pendiente no será nunca superior a 45 grados. En construcción de tipo convencional, los planos de cubierta arrancarán necesariamente del borde del alero configurado por la cara superior del último forjado. Para construcciones con cerchas, arrancarán del punto de altura máxima de fachada.

Por encima de los planos de cubierta, podrán ubicarse elementos puntuales de instalaciones (chimeneas, bombas de refrigeración, remates de aparatos elevadores, etc...) debiendo en este caso cumplir con las condiciones de protección visual establecidas más adelante para elementos de instalaciones.

#### Artículo 118. Vuelos.

Se autorizan cornisas, vuelos, marquesinas, etc. Siempre que se respete una altura libre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. En cuerpos volados, su desarrollo máximo medido en sentido perpendicular a la fachada será de ciento veinte (120) centímetros y se separarán de los laterales como mínimo la dimensión de ancho de vuelo.

#### Artículo 119. Cumplimiento de la Ley 1 de 1994 y del Decreto 158 de 1997.

El presente plan cumple la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, y el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del código de accesibilidad de Castilla-La Mancha. El cumplimiento de dicha ley es igualmente obligatorio para las futuras edificaciones que se ejecuten en el ámbito y los espacios públicos y vías.

#### Artículo 120. Condiciones de seguridad.

Se ajustará a lo dispuesto en el CTE y sus anexos, a la Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

#### Artículo 121. Definiciones. Suelo urbanizable de uso residencial con ordenación detallada.

Dado la peculiaridad de la solución de ordenación en el suelo urbanizable de uso residencial con ordenación detallada y a efectos de clarificar las aplicaciones de las ordenanzas en esta clase de suelo, se procede a definir los conceptos básicos aplicables:

Parcela: Es cada una de las áreas de suelo definidas en los planos de parcelario, susceptibles de ser soporte de aprovechamiento urbanístico, conforme a la ordenación del presente planeamiento.

Parcela mínima: Será la superficie mínima de parcela, establecida la ordenanza correspondiente.

Límite de parcela: Es la línea que delimita la separación entre las parcelas privativas que aparece recogida en los planos de ordenación.

Espacio libre privado: Es la superficie de parcela privada no ocupada por la edificación.

Línea de edificación: Es aquella línea sobre la que tiene que posicionarse la futura edificación, no pudiendo sobrepasarla, salvo con los vuelos o salientes que estén permitidos. La línea se refiere a la fachada de la edificación que da frente a espacios libres públicos o viario público. A su vez podrá ser:

- Línea de edificación en planta baja.
- Línea de edificación en planta alta.

Alineación: Es la línea que fija el límite de la parcela edificable privada que la separa de los espacios públicos y viario público.

**Retranqueo:** Es la distancia comprendida entre las alineaciones o límites de parcela y las líneas de edificación medidos en planta baja. El valor de retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

**Altura máxima:** Es aquella que la edificación no puede superar.

Se medirá en metros en el punto medio de la fachada desde la rasante de la acera hasta la parte inferior del último forjado, sin computar el ático.

–Para naves, la altura máxima establecida se medirá a la parte inferior de la cercha o tirante de la estructura según el caso, es decir, la altura libre.

–Para los casos de edificaciones en esquina a dos viales, la altura se medirá respecto a la fachada que da frente a la línea límite de parcela de mayor dimensión de todas las que la conforman con frente a vía pública.

**Altura total:** Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara superior del forjado de cubierta o cumbrera del edificio.

**Número de plantas de la edificación:** Las edificaciones a realizar se ajustarán al número de plantas indicado en los planos de ordenación, el cual en todo caso será vinculante, no admitiendo construcciones con el número de plantas diferente al indicado.

**Altura de pisos:** Es la distancia medida en vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o en su caso entre la cara inferior del forjado y el tirante de la estructura.

**Altura libre de pisos:** Es la distancia medida en vertical desde el pavimento al techo de la planta correspondiente.

**Rasante:** Es la línea que determina la inclinación de un terreno, vía o pavimento respecto del plano horizontal, su perfil longitudinal. La cota de la rasante se medirá en los puntos del eje.

**Superficie ocupada:** Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros, marquesinas y cuerpos volados.

**Coefficiente de ocupación:** Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

**Superficie construida:** Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas que componen el edificio.

**Superficie útil:** Se entiende por superficie útil de un local, a la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y de directa utilización para el uso que se destine. La superficie útil de una planta o un edificio, es la suma de las superficies únicas de los locales que lo integran. La medición de esta superficie, se hará por la cara interior de los paramentos terminados.

**Planta:** Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad.

**Planta sótano:** Es aquella planta que tiene el techo situado completamente por debajo de la rasante de referencia, en cada una de las fachadas de la edificación.

**Planta semisótano:** Es aquella planta que tiene el techo por encima de la rasante de referencia pero sin sobrepasar ciento veinte (120) centímetros de altura con respecto a esta.

**Planta baja:** Es la planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie es coincidente con la cota de referencia del edificio, o constituye la más cercana a la rasante del vial por el que se accede.

**Ático:** Es el volumen permitido por encima de la última planta definido por los planos verticales retranqueados con un mínimo de doscientos cincuenta (250) metros de la línea de fachada del edificio sin incluir vuelos y los planos de cubierta. El uso del ático será el mayoritario de la edificación.

**Planta de piso:** Es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura se fija, bien en función del uso o de las condiciones particulares de la zona.

**Índice de edificabilidad. Aprovechamiento lucrativo:** Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del ámbito de suelo que genera aprovechamiento, expresada en metros cuadrados/metro cuadrado el índice y en metros cuadrados edificables el aprovechamiento.

**Edificación exenta:** Es la construcción en parcela independiente con obligación de retranqueos por todos los linderos.

**Edificación pareada:** Es la agrupación formada únicamente por dos edificios independientes, adosados por un lindero lateral común, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes.

**Edificación adosada:** Es la situada en parcelas independientes con edificación adosada formando fila con otras edificaciones.

**Edificación cerrada:** Es la que ocupa todo el frente de la alineación a la calle o calles a la que tiene fachada.

**Edificación abierta:** Es la construcción en bloque aislado, separado de otras edificaciones por espacios libres ajardinados vinculados a ellas.

**Separación a linderos:** Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

**Separación entre edificios:** Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

**Fondo edificable:** Es la distancia que ocupará la edificación medida perpendicularmente desde la alineación, en todos sus puntos.

**Patio:** Se considera patio, a todo espacio libre rodeado teórica o realmente por fachadas interiores.

**Patio de manzana:** Es aquél que se encuentra situado dentro de la parcela edificable.

**Pieza habitable:** Se entiende por pieza habitable, aquella que se destina a una permanencia continuada de las personas y por lo tanto todas aquellas que no sean vestíbulos, corredores, aseos, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**Local:** Se entiende por local el conjunto de piezas continuas destinadas al desarrollo y ejercicio de una determinada actividad. Se considera que el local es exterior, si todas sus piezas habitables, dan a una vía pública o espacio libre público, o sobre espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones correspondientes a las superficies de huecos y ventilación. En estas condiciones se establecen las determinaciones que debe cumplir edificación en materia de volúmenes, condiciones higiénicas, de salubridad y de dotaciones mínimas, siendo de aplicación las condiciones generales establecidas en esta normativa.

**Aprovechamiento tipo:** Es el aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

**Coefficiente correctores de ponderación:** Son los coeficientes utilizados en el cálculo del aprovechamiento tipo para compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante de los diferentes usos y tipologías edificatorias. Los coeficientes de ponderación establecidos por el POM son los siguientes:

VIVIENDA COLECTIVA	1,00
VIVIENDA ADOSADA	1,15
VIVIENDA AISLADA	1,20
VIVIENDA DE PROTECCIÓN	0,70
BAJO COMERCIAL	0,80
PARQUE DE MEDIANAS	0,75
TERCIARIO	0,80
INDUSTRIAL	0,50

## SECCION V.2. SUELO URBANIZABLE DE USO MAYORITARIO INDUSTRIAL

### Artículo 122. Alturas.

Cuando en el presente Plan se señale una altura determinada para la edificación, ésta será la que debe cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

En los edificios que hubieren de ser construidos en terrenos con pendientes, la altura se medirá en el eje central de la fachada, siempre que en ningún punto de la misma aparezca un semisótano con altura superior a cincuenta (50) centímetros, pues en tal caso habrá que contar tal semisótano como una planta sobre rasante. Podrán permitirse divisiones parciales de las fachadas, y, en tal supuesto, la altura se medirá en el eje central de cada una de ellas y en relación a las mismas.

Las plantas retranqueadas, respecto de cualquier fachada, tendrán la consideración de planta.

El número máximo de plantas de edificación para los bloques representativos de las empresas o para cualquier otro edificio susceptible de su construcción en plantas será de tres (3). La altura máxima a cornisa, parte más alta del último forjado, será de once metros y medio (11,50), medida desde el punto medio de la rasante de la acera, del vial o del terreno, en el tramo al que el edificio dé frente.

La altura libre mínima de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

De dicha altura máxima, en la parcela no excederá ningún otro punto de cualquier otra edificación. No obstante, en casos especiales que se justifiquen, podrá permitirse mayores altura siempre que concurren las siguientes condiciones:

- Que las obras afecten a manzanas completas.
- Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por las ordenanzas demostrando que el volumen total no es superior al normalmente consentido.
- Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria, queden dentro de la superficie incluida a 30° trazada desde la altura máxima permitida normalmente.

#### **Artículo 123. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Únicamente se permitirán por encima de la altura, los siguientes elementos:

–Instalaciones para maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, casetones de escaleras y chimeneas.

#### **Artículo 124. Medianerías y paramentos al descubierto.**

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

#### **Artículo 125. Sótanos y semisótanos.**

Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables, para almacenamiento, con altura libre mínima de doscientos diez (210) centímetros y una cota de planta baja (parte inferior del forjado) no superior a cincuenta (50) centímetros sobre el nivel de la acera.

No se autorizan piezas habitables en sótano o semisótanos. No se limita el número de sótanos.

#### **Artículo 126. Entreplantas.**

Se autorizan entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio, con las siguientes características:

–No se ocupará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.

–Las zonas con altura libre inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.

–La entreplanta tendrá siempre acceso desde la planta baja.

#### **Artículo 127. Edificabilidad.**

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados por parcela.

Cuanto el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a cincuenta (50) centímetros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso. En otro caso, no consumirá edificabilidad, al igual que los sótanos.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose como tal, la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas. En cualquier caso deberán cubrir el 30 por 100 en planta de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes, y dar el tratamiento de obra acabada a la parte ejecutada.

#### **Artículo 128. Retranqueos.**

Salvo en el caso de las industrias nido, que si se estima conveniente los módulos que forman las manzanas nido pueden agruparse por todos los lados excepto fachadas, el retranqueo o lateral y de fondo de cualquier edificación a los límites de la parcela será de cinco (5) metros.

El retranqueo de fachada, a la alineación será en cualquier caso de diez (10) metros, incluso en las industrias nido de diez (10) metros. En el caso de establecer una nueva ordenación por Estudio de Detalle para industrias nido se podrá suprimir tal retranqueo en las nuevas vías que se ejecuten.

Se admite, con la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad, la mancomunidad de las superficies destinadas a retranqueos, superficies que en cualquier caso habrán de mantenerse expeditas y limpias, sin ningún tipo de impedimento que dificulte su inmediata utilización, como por ejemplo para el acceso de coches de bomberos en el caso de incendios.

En consecuencia, en las superficies de retranqueo se prohíbe el almacenamiento o acumulación de cualquier tipo de materiales y de maquinaria, aún el almacenamiento o acumulación provisional y por poco tiempo de productos de desecho o basuras.

#### **Artículo 129. Patios.**

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que la limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones de viviendas o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a cuatro (4) metros.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

–La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

–No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres (3) metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres (3) metros, el muro de separación solo podrá exceder dos (2) metros de la rasante del patio más alto.

Todos los espacios deberán tener acceso, bien a través de zonas comunes.

#### **Artículo 130. Chimeneas de ventilación.**

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para uno de estos usos, con exclusión de cualquier otros.

Podrán sustituirse estas chimeneas con otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 131. Condiciones de los locales.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie de la planta del local correspondiente.

#### **Artículo 132. Escaleras.**

Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En las viviendas permitidas podrán tener noventa (90) centímetros como mínimo.

Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa para las viviendas. En el resto de los casos se podrán autorizar siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego, de acuerdo con el CTE.
- c) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.
- d) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de diecisiete con treinta (17,30) centímetros ni la huella ser inferior a veintiocho con cincuenta (28,50) centímetros.
- e) La escalera tendrá un ojo central de anchura superior a veinticinco (25) centímetros.

#### **Artículo 133. Protecciones.**

Los balcones, escaleras y terrazas estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con una altura mínima de noventa y cinco (95) centímetros y sus vanos no tendrán una dimensión mayor de doce (12) centímetros.

#### **Artículo 134. Aislamiento.**

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el CTE.

#### **Artículo 135. Normas Contra incendios.**

Serán de aplicación las condiciones de protección de incendios, establecidas en el CTE. Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, teniendo cada parcela uno como mínimo.

#### **Artículo 136. Energía eléctrica.**

Todo el edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano reunir las debidas condiciones en cuanto a la insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

#### **Artículo 137. Calefacción, acondicionamiento aire, gas, agua caliente, teléfono, antenas de televisión.**

Las instalaciones citadas así como los accesorios de las mismas tales como depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

En particular se deberá cumplir 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, y el Reglamento y la Orden que lo desarrollan.

#### **Artículo 138. Condiciones de los residuos gaseosos.**

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total del polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kilogramos por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

#### **Artículo 139. Condiciones de las aguas residuales.**

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 miligramos por litro. La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18 grados centígrados.

El nitrógeno expresado en N y NH<sub>4</sub> no será inferior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono, sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitantes que al mezclarse con otros efluentes puedan afectar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener un ph comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5. El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30Q, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, ciclitos hidróxilos y sus derivados halógenos.

#### **Artículo 140. Condiciones de la emisión sonora.**

Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

#### **Artículo 141. Condiciones generales de estética.**

##### **141.1. Condiciones generales.**

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente estético de la zona para que no desentone del conjunto medio en que estuviese situado.

Las construcciones se realizarán con materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezca su aprobación. En ese sentido:

–Se preconiza el uso para los cerramientos verticales de materiales prefabricados y del ladrillo visto, de calidad y correctamente colocados, acompañados de la ejecución esmerada con buenos materiales de los detalles y de las construcciones auxiliares: impostas, huecos de ventanas, puertas o de cualquier otro tipo, cargaderos, vierteaguas, albardillas, chimeneas, carpintería exterior.

–Se propenderá a la no utilización de la placa típica acanalada de fibrocemento como material de techado, o el, todo caso a dificultar su vista mediante petos u otros procedimientos.

–Se tratará el vallado para el cerramiento de parcelas como una unidad de obra merecedora de atención en cuanto a la calidad de los materiales utilizados y a la bondad de ejecución.

–Se cuidarán las superficies horizontales de acerado y viales, con firmes apropiados a la categoría del tráfico a soportar y con acerados, encintados y embordillados cuidadosamente ejecutados con materiales de calidad. Se procurará la dotación a las parcelas de zonas ajardinadas, con bocas de riego, a base de arbustos, setos y árboles de la zona que requieran pocos cuidados, y eventualmente incluso de pradera de césped. Se procurará el pintado de la señalización horizontal de las zonas de aparcamiento y la construcción de estéticas marquesinas.

–Queda prohibido el falseamiento de materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

–Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

–Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

–Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

##### **141.2. Zonas no ocupadas por edificación.**

Los espacios no edificados visibles desde la vía pública existentes dentro de los terrenos deberán destinarse a espacio libre para aparcamientos o espacios ajardinados.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

##### **141.3. Fachadas y cubiertas.**

En las edificaciones industriales será de aplicación las condiciones generales de estética fijadas en esta Sección.

##### **141.4. Movimiento de tierras.**

Sólo podrán desmontarse tierras cuando lo exijan las obras de construcción de edificios previamente aprobados. En tales

casos, los taludes deberán ser tratados de forma que no queden al descubierto zonas erosionables.

Se prohíben movimientos de tierra que puedan afectar a las propiedades colindantes, y en todo caso no podrán alterar los espacios destinados a retranqueos.

#### 141.5. Marquesinas.

Sólo se permitirán cuando queden integradas en el proyecto de construcción del edificio. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3) metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un metro, respetando en todo caso el arbolado, y su ancho no podrá ser superior a un metro. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

#### 141.6. Toldos.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos un (1) metro, respetando, en todo caso, el arbolado.

Los toldos fijos tendrán un ancho máximo de un (1) metro.

#### 141.7. Muestras y banderines.

Se entienden por tales, los anuncios paralelos al plano de fachada de las edificaciones. Con carácter general se ajustarán a las prescripciones del artículo anterior.

#### 141.8. Cerramientos de parcela.

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento que defina con claridad las alineaciones oficiales de aquellos. Tal cerramiento deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el vigente POM, cuya altura será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a dos metros y medio, y en las zonas de edificación aislada se deberán efectuar con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el tramo de calle o con pantallas vegetales hasta una altura máxima de dos metros.

La separación entre parcelas se podrá realizar con el mismo tipo de cerramiento citado, pudiendo realizarse también la separación únicamente con vallado metálico desde la rasante. En estos linderos, en el caso de realizarse con cerramiento de fábrica, este no podrá superar la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### 141.9. Condiciones de protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público aunque no haya sido calificado de zona verde o espacio público de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

### CAPITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USOS EN SUELO URBANO

#### SECCION VI.1. CLASIFICACION

##### Artículo 142. Clasificación y definición de usos (OE).

1. En el presente Plan de Ordenación Municipal se ha recogido la regulación de usos prevista en el anexo I del Reglamento de Planeamiento. Por tal motivo se prevén los siguientes usos en función de sus características funcionales:

Uso Residencial (R). Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Uso Terciario (T). Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- Uso Comercial (TC).
- Uso Hotelero (TH).
- Uso de Oficinas (TO).
- Uso Recreativo (TR).

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

–Uso Industrial Productivo (IP): Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas

a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

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

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

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

–Uso de Zonas Verdes (DV): Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.

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

Dentro del uso de Equipamientos (DE) se pueden distinguir los siguientes:

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

–Uso Educativo (DEDU): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

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

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

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

2. En las Ordenanzas de suelo descritas en los Capítulos VII y VIII de este mismo documento se ha incluido un apartado en el que se especifican los usos prohibidos. De esta forma, por eliminación, se obtienen los usos permitidos en cada zona.

#### SECCION VI.2. USO RESIDENCIAL

##### Artículo 143. Definición del uso residencial (OE).

1. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

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

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

c) Uso Residencial Comunitario (RC): Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

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

2. Sobre la base de las anteriores clases pueden existir los siguientes aspectos:

–Las construcciones para un uso unifamiliar deberá tener un acceso desde la vía pública independiente y exclusivo del que tengan otras viviendas, debiendo estar situada en parcela independiente.

–El uso plurifamiliar será independiente de la tipología constructiva que se tenga para ello, siempre que se cuenten con más de dos viviendas en una misma parcela y contenga elementos comunes. En todo caso se deberá cumplir la parcela mínima a efectos de futuras parcelaciones, por lo que en el caso de viviendas de baja altura adosadas y agrupadas, 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.

#### **Artículo 144. 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 en la 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. Las dependencias de las viviendas deberán contar con las superficies mínimas que se señalan a continuación:

–Cocina con una superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados.

–Comedor-estar con una superficie mínima de doce (12) metros cuadrados, cuando tenga la cocina incorporada será de dieciséis (16) metros cuadrados

–Dormitorio, con una superficie mínima de diez (10) metros cuadrados para los dobles y de seis (6) metros cuadrados para los sencillos.

–Baño, con una superficie mínima de tres metros y medio cuadrados (3,50) y contando con lavabo, ducha e inodoro como mínimo.

La vivienda mínima será aquella que cuente con salón comedor, cocina, baño y un dormitorio doble o dos sencillos.

En caso de no tener tales habitaciones o superficies se deberán realizar las obras necesarias para poder tenerlas antes de su ocupación, no autorizándolo el Ayuntamiento en caso contrario.

4. La anchura de cualquier pasillo deberá ser mayor de noventa (90) centímetros, y la anchura del vestíbulo mayor de ciento veinte (120) centímetros.

5. Las escaleras no podrán contar con un ancho inferior a ochenta (80) centímetros en las viviendas unifamiliares y noventa (90) centímetros en las colectivas.

6. Las cocinas deberán ser independientes de los aseos y no podrán servir, de paso entre estos y los dormitorios. Deberán contar con salida de humos o gases, además de los huecos de iluminación y ventilación, no pudiendo ser interiores a no ser que estén incorporados y unidos al comedor-estar.

7. Serán de aplicación también las condiciones que se han reseñado en los artículos anteriores de estas normas referentes a las alturas mínimas y máximas; condiciones de sótanos y semisótanos; patios de parcela; chimeneas; condiciones de las piezas habitables; instalaciones en viviendas; ascensores y escaleras.

8. Cualquier vivienda deberá contar con las siguientes instalaciones:

–Instalación eléctrica para uso doméstico.

–Suministro de agua corriente.

–Evacuación de aguas residuales.

9. Las viviendas se deberán ajustar asimismo al Código Técnico de Edificación, y, en su caso, a la normativa de viviendas de protección oficial.

10. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha

(DOCM de 24 de junio de 1994), 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.

11. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el Reglamento del TRLOTAU en función de la clasificación del suelo:

a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en el interior del terreno correspondiente.

b) En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

d) Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación únicamente en el casco urbano consolidado, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local, en los siguientes casos:

–Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación, en condiciones normales, de un aparcamiento.

–Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

12. Debe quedar garantizada la accesibilidad tanto de los espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, como en los espacios reservados a los trabajadores en los edificios, instalaciones y establecimientos de uso público.

Debe tenerse en cuenta las prescripciones establecidas en la Ley y el Código Técnico de Accesibilidad en cuanto a reserva de estacionamiento de vehículos, tanto en vía pública como en garajes o edificios de uso público.

#### **Artículo 145. Licencia de primera ocupación de viviendas (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 VI. 3. USO TERCIARIO**

#### **Artículo 146. Clases del uso terciario y dotación de aparcamientos (OE).**

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:

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

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

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

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

2. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el Reglamento de la TRLOTAU en función de la clasificación del suelo:

a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útiles, en el interior del terreno correspondiente.

b) En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

d) Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el casco urbano consolidado, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local, en los siguientes casos:

–Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento.

–Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

3. Debe quedar garantizada la accesibilidad tanto de los espacios comunitarios de edificios, establecimientos e instalaciones de uso público, como en los espacios reservados a los trabajadores en los edificios, instalaciones y establecimientos de uso público.

Debe tenerse en cuenta las prescripciones establecidas en la Ley y el Código Técnico de Accesibilidad en cuanto a reserva de estacionamiento de vehículos, tanto en vía pública como en garajes o edificios de uso público.

#### **Artículo 147. Compatibilidad de los usos terciarios (OD).**

1. Los usos terciarios se podrán ubicar agrupados en cualquier de sus situaciones en edificio completo destinado a dicho uso, en la proporción que se considere oportuna, debiendo cumplir en cada uno de los usos particulares las condiciones que al respecto se establecen en los artículos siguientes.

2. Se permite el uso terciario en las plantas bajas de los edificios residenciales plurifamiliares, cuando la edificación sea alineada a vial.

#### **Artículo 148. Condiciones del Uso Comercial: TC (OE).**

1. Se consideran los siguientes tipos de uso terciario comercial:

- Comercio.
- Artesanía.
- Bares, cafeterías y restaurantes.
- Grandes superficies.

2. Los locales con uso terciario comercial deberán contar con luz y ventilación natural o artificial. En el caso de ventilación artificial se deberá contar con un sistema de acondicionamiento de aire con renovaciones suficientes al uso concreto que tengan.

3. En el caso de locales comerciales en pasajes de planta baja, éstos deberán tener un ancho mínimo de cuatro (4) metros desde la vía pública a la que tengan acceso.

4. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

#### **Artículo 149. Condiciones de los locales para bares, cafeterías y restaurantes (OD).**

Los locales destinados para bares, restaurantes o cafeterías deberán cumplir las determinaciones del Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Se deberá cumplir las limitaciones sobre la prevención del tabaquismo en los establecimientos públicos.

#### **Artículo 150. Condiciones de los locales para grandes superficies (OE).**

Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad correspondiente se deberá contar con las licencias sectoriales correspondientes de la vigente Ley de Comercio en Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 151. Condiciones de los locales para uso comercial destinado a artesanía o talleres artesanos (OD).**

1. Se entiende como tal uso el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones realizadas

por profesionales, artesano o artistas que tienen por objeto la transformación de primera materia.

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, debiendo cumplir además las determinaciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.

4. En el caso de necesitar el local más de cinco (5) CV., será preciso contar con una superficie útil de cien (100) metros cuadrados.

5. Deberán cumplir el Real Decreto 2267 de 2004, de 3 de diciembre (BOE de 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### **Artículo 152. Condiciones del Uso Hotelero: TH (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 la Consejería de Industria y Turismo.

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 153. Condiciones del Uso de Oficinas: TO (OD).**

1. Se podrá ubicar el uso de oficinas en las plantas bajas o en la primera planta de las edificaciones residenciales. Los despachos profesionales se podrán ubicar vinculados al uso residencial. Se deberán cumplir las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en especial el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 154. Condiciones del Uso Recreativo: TR (OD).**

1. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **SECCION VI.4. USO INDUSTRIAL (I)**

#### **Artículo 155. Clases del uso industrial y dotación de aparcamientos (OE).**

1. Comprende los siguientes usos pormenorizados, que quedan definidos como se reseña a continuación:

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

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

2. Se deberá garantizar la dotación de aparcamiento cubierto exigida por el Reglamento de la TRLOTAU en función de la clasificación del suelo:

a) En suelo urbano consolidado como mínimo no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles, en el interior del terreno correspondiente.

b) En el suelo urbano no consolidado se debe cumplir el artículo 21 del RPLOTAU.

c) En el suelo urbanizable se debe cumplir el artículo 22 del RPLOTAU.

d) Se permite la exención del cumplimiento de tal dotación en el casco urbano consolidado, por acuerdo expreso de la Junta de Gobierno Local, en los siguientes casos:

–Cuando la superficie del terreno haga inviable la ubicación en condiciones normales de un aparcamiento.

–Cuando sea necesario contar con un medio mecánico para ubicar el garaje en cualquiera de las plantas de la construcción.

3. Debe quedar garantizada la accesibilidad tanto de los espacios comunitarios de las instalaciones de uso público, como en los espacios reservados a los trabajadores en las instalaciones y establecimientos de uso público.

Debe tenerse en cuenta las prescripciones establecidas en la Ley y el Código Técnico de Accesibilidad en cuanto a reserva de estacionamiento de vehículos, tanto en vía pública como en garajes o edificios de uso público.

#### **Artículo 156. Condiciones del uso Industrial Productivo: IP (OD).**

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial la potencia máxima a instalar será de quince (15) kilovatios, con un nivel de ruido emitido compatible con la NBE-CA-88 y con las demás disposiciones de tipo medioambiental de aplicación, y nunca sobrepasará el nivel de inmisión de treinta (30) decibelios. Deberá cumplir con el Reglamento que se detalla en el punto 3 siguiente.

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.

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.

5. Las aguas residuales deberán verter en las debidas condiciones al alcantarillado general no pudiendo desaguar sustancias 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) CV 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 sobre Protección de Medio Ambiente Atmosférico 38 de 1972, de 22 diciembre, y Decreto 833 de 1975, y la Ley Regional de Castilla-La Mancha de la cubierta vegetal y conservación de suelos (Diario Oficial de Castilla-La Mancha números 26 y 28 de 1988).

10. Deberán cumplir el Real Decreto 2267 de 2004, de 3 de diciembre (BOE 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

#### **Artículo 157. Condiciones del uso Industrial de Almacenaje: IA (OD).**

1. En las zonas donde sea compatible con el uso residencial, se prohíben instalaciones de almacenaje en edificio exclusivo a

dicho uso, exceptuando los ya existentes, en los que se permitirán las obras de mantenimiento. Se permiten nuevas instalaciones de este uso en las plantas bajas de edificios.

2. Deberán contar con un aseo con lavabo e inodoro en el caso de existir personal trabajando diariamente. No se permitirá el almacenamiento de materias de gran combustibilidad.

3. Deberán cumplir el Real Decreto 2267 de 2004, de 3 de diciembre (BOE 17 de diciembre de 2004), por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

#### **SECCION VI.5. USO DOTACIONAL (D)**

##### **Artículo 158. Clases del uso dotacional (OE).**

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

b) Uso de Zonas Verdes (DV): Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento.

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

2. Dentro del uso de comunicaciones se pueden definir los siguientes:

–Actividades de comunicaciones y transporte.

–Garajes en espacios públicos.

–Garajes en otras edificaciones.

##### **Artículo 159. Condiciones de las actividades de comunicaciones y transportes (OD)**

1. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso.

2. En ausencia de dicha legislación se regirán por las condiciones que se establece para el uso comercial y de oficinas.

##### **Artículo 160. Condiciones de uso de Garajes en espacios públicos (OD).**

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

##### **Artículo 161. Condiciones del uso de garajes en otras edificaciones (OD)**

1. Serán los lugares destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser independientes o no de otros usos, incluido el residencial. Podrán ser unifamiliares, con un máximo de dos plazas, o colectivos con un número mayor de dos, pudiéndose disponer en planta baja, semisótano o sótano.

2. Los aparcamientos hasta mil (1000) 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 de salida diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros en cada dirección y dispondrán de un acceso independiente peatonal.

3. 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.

4. Se entiende por plaza de aparcamiento al espacio mínimo de doscientos veinte por cuatrocientos cincuenta (220 x 450) centímetros. La altura libre de los aparcamientos de doscientos veinte centímetros.

5. Los garajes de más de mil (1.000) metros cuadrados dispondrán de un aseo con retrete y lavabo.

6. En todos los garajes colectivos deberá existir un vestíbulo estanco de independencia con puertas cortafuegos.

7. Cualquier garaje deberá contar con ventilación natural o forzada a razón de medio metro cuadrado (0,50 metros cuadrados/plaza) por plaza de garaje, o con seis (6) renovaciones por hora.

8. Deberá contar con una boca de incendio en los aparcamientos de más de quinientos (500) metros cuadrados a razón de una unidad por dicha superficie. Deberá existir una iluminación de emergencia en todos los garajes colectivos.

En los garajes de más de mil (1.000) metros cuadrados deberá existir un aparato automático detector del monóxido de carbono por cada quinientos (500) metros cuadrados.

9. Cualquier garaje deberá contar con cinco (5) kilogramos de polvo seco polivalente por plaza de aparcamiento, en extintores móviles.

10. En cualquier garaje semisótano o sótano no podrán almacenarse combustibles de gran inflamabilidad ni se podrá extender combustible para vehículos.

11. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

12. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 162. Condiciones de uso de las zonas verdes: DV (OE).**

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización.

2. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 163. Clases del uso de Equipamientos: DE (OD).**

Se distinguen los siguientes usos de equipamientos:

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

–Uso Educativo (DEDU): Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

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

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

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

#### **Artículo 164. Condiciones del uso de equipamiento de infraestructura y servicios: DEIS (OD).**

1. Deberán cumplir las condiciones de calidad y ordenación que se han establecido para las normas de los proyectos urbanización. Asimismo se deberá tener presentes las condiciones de carácter ambiental establecidas en las citadas normas de urbanización.

2. Dentro de este uso se adscriben los siguientes:

- Tratamiento de residuos sólidos.
- Tratamiento de residuos líquidos.

–Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

–Cementerios.

3. Serán de aplicación las condiciones que se establecen en la legislación sectorial de tal uso. Entre estas hay que destacar la Ley de Aguas, y el Decreto 72 de 1999, de 1 de junio, de sanidad mortuoria de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 165. Condiciones del uso de equipamiento educativo: DEDU (OD).**

1. Dentro de este uso se incluyen tanto los colegios públicos como los privados, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- Centros escolares públicos.
- Centros escolares privados.
- Academias privadas de idiomas, música, baile...

2. Los centros escolares deberán estar en parcela con dicho uso en exclusiva.

3. Las academias privadas podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

4. En todo momento se cumplirá la normativa específica del presente uso, y en particular las órdenes tanto del Ministerio como de la Consejería competentes en la materia educativa, en el ámbito de sus competencias.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

6. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 166. Condiciones del uso Cultural-Deportivo: D-CU-DE (OD).**

1. Se incluye como tales los usos: cívico, social, cultural y deportivo en todos sus aspectos de carácter público o privado.

2. El uso Cultural-Deportivo privado podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo con aprovechamiento lucrativo.

3. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

4. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 167. Condiciones del uso Administrativo-Institucional: DAI (OD).**

1. El uso podrá ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas con aprovechamiento lucrativo. Asimismo podrá ubicarse en parcela de uso exclusivo sin que contabilice, en este caso, como uso lucrativo.

2. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

4. Los usos destinados a bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil y otros análogos podrán ser considerados como sistema general en el presente POM.

#### **Artículo 168. Condiciones del uso Sanitario-Asistencial: DSA (OD).**

1. Dentro de este uso se incluyen tanto las actividades públicas como las privadas, pudiéndose efectuar la siguiente clasificación:

- Usos asistenciales.
- Usos sanitarios.
- Residencias de ancianos.
- Centros geriátricos.
- Centros de drogodependencia.
- Edificaciones religiosas.

2. Los usos sanitarios, asistenciales o religiosos de carácter privado podrán ocupar las plantas bajas de otras edificaciones residenciales o terciarias de uso comercial o de oficinas.

3. El resto de los usos deberá establecerse en parcela de uso exclusivo, contabilizándose como aprovechamiento lucrativo los de titularidad carácter privado.

4. En todo momento se cumplirá la normativa sectorial específica en función de los usos en concreto que se establezcan. El uso destinado a residencia de ancianos cumplirá la normativa vigente en Castilla-La Mancha para estos usos.

5. Se deberá cumplir en todo momento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

6. Será de aplicación la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de junio de 1994), así como el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## CAPITULO VII. CONDICIONES GENERALES DE USOS EN SUELO URBANIZABLE

### SECCION VII.1. CLASIFICACION

#### Artículo 169. Generalidades.

Son las condiciones que regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según la actividad que se produzcan sobre ellos.

Los usos se dividen en uso global, pormenorizado, mayoritario y compatible en base a la adecuación a cada sector de suelo y los fines de la ordenación y a la compatibilidad de los usos entre sí. Según la disposición adicional segunda del anexo I del Decreto 248 de 2004, la regulación de los usos, se define:

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

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

–Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

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

### SECCION VII.2. USO RESIDENCIAL

#### Artículo 170. Definición.

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

#### Artículo 171. Clases.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

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

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

c) Uso Residencial Comunitario (RC): Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como Comunidades religiosas o laicas. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria, son los mismos que para el uso de viviendas cuando su superficie total construida no supere los 500 metros cuadrados. Para superficies mayores le será de aplicación las condiciones correspondientes a los edificios o locales de uso hotelero.

#### Artículo 172. Viviendas con protección oficial.

Corresponde con cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P). Las viviendas con Protección Oficial, estarán sujetas en cuanto a programa y proyecto se refiere, a las disposiciones específicas que las regulen, que serán, subsidiariamente, de obligado cumplimiento. En el caso de sustituirse esta figura por otra de similares características, se estará a lo dispuesto en la normativa que la regule.

#### Artículo 173. Condiciones generales.

1. Localización. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal que tenga por lo menos el salón u otra pieza habitable con huecos a la calle, plaza o espacio libre de uso público al cual de frente la parcela.

2. Habitabilidad. En lo referente a las condiciones de habitabilidad de las viviendas se estará, a lo estipulado en las condiciones establecidas sobre habitabilidad de viviendas. Asimismo, en esta normativa, dentro del título correspondiente a Condiciones de Edificación, se establecen los mínimos admisibles y las condiciones que deberán garantizar los proyectos de edificación de este uso, regulándose a la vez los distintos parámetros de las construcciones.

3. Aparcamiento. Se dispondrá de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados y de una y media (1,5) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie. Cuando se acredite la imposibilidad de localización de las plazas en la propia parcela, podrá justificarse su resolución en la otra localización distinta situada en las inmediaciones de la vivienda.

4. Accesibilidad. Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

### SECCION VII.3. USO TERCIARIO

#### Artículo 174. Definición

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público por las empresas u organismos o particulares.

#### Artículo 175. Clases.

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

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

b) Uso Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

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

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

#### Artículo 176. Condiciones generales.

Toda actividad de uso terciario, cumplirá las normativas de protección contra incendios vigentes que le sean de aplicación: CTE y Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, así como cualquier otra de rango nacional o autonómico que le sea de aplicación.

Se tendrán en cuenta las medidas preventivas y correctoras de carácter ambiental reguladas en la presente normativa.

Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

#### Artículo 177. Uso Comercial (TC).

1. Es el servicio terciario, destinado a actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares, teniendo como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en

los elementos que constituyen el equipamiento comercial de los municipios y en sedes fijas, entendidas éstas como establecimiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías

–Categoría primera: Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total destinada a usos comerciales

–Categoría segunda: Locales comerciales en planta baja y semisótano

–Categoría tercera: Locales comerciales que forman un conjunto a modo de: pasajes, mercados, galerías...

3. Condiciones de los locales:

a) Dimensiones:

–En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados, ni podrá servir de paso a ninguna vivienda.

–En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes.

–Los locales situados en nivel inferior a planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a este por escalera de ancho mínimo a un (1) metro.

b) Escaleras:

–Se dispondrá una escalera de ancho no inferior a un metro y treinta centímetros por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en planta, ó fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. No obstante, será de aplicación la Norma CPI-96 o la que la sustituya.

c) Aseos:

–Dispondrán de un aseo formado por retrete y lavabo hasta cien (100) metros cuadrados ó fracción, incrementándose en un retrete y un lavabo por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, separándose en este caso por sexos. Su acceso se realizará por medio de un vestíbulo.

–En la Categoría tercera podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

d) Instalaciones:

–Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario, la supresión de molestias, malos olores y ruidos.

e) Altura libre de pisos:

–En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas las plantas. En edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren y nunca menor de tres (3) metros.

–Los establecimientos comerciales que dispongan de una superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, deberán contar con una altura libre mínima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

–Los establecimientos de más de tres mil (3.000) metros cuadrados tendrán una altura libre de cuatro (4) metros.

–Los semisótanos y primeros sótanos tendrán una altura libre mínima de tres (3) metros.

–Los sótanos sólo podrán utilizarse para almacenaje y cuartos de instalaciones.

f) Luz y ventilación:

–La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial siempre y cuando se adapte a lo dispuesto en el reglamentario sobre seguridad y salud en el trabajo.

–Si solamente los locales tienen luz y ventilación natural, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y corredores.

–Las licencias municipales de construcción de establecimientos polivalentes y locales comerciales se tramitarán de acuerdo con las prescripciones de la Ley 7/1998 de 15 de octubre de comercio minorista de Castilla La Mancha, modificada por la Ley 1 de 2004.

g) Aparcamientos:

–Se dispondrá una plaza aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados de superficie comercial, excepto en grandes

establecimientos que se dotarán con un mínimo de seis (6) plazas cada cien (100) metros cuadrados de sala de ventas.

h) Accesibilidad:

–Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

#### **Artículo 178. Uso Hotelero (TH).**

1. Es el servicio terciario que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías

–Categoría primera: Con superficie mayor a seiscientos (600) metros cuadrados o con una capacidad mayor de treinta (30) plazas.

–Categoría segunda: Con una superficie no mayor de seiscientos (600) metros cuadrados o con capacidad no superior a treinta (30) plazas.

3. Condiciones generales. Cumplirá la reglamentación de la industria hotelera, según la normativa aplicable a la misma.

4. Aparcamiento. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados construidos, y un mínimo de una plaza por habitación. Para la ubicación de estas actividades en edificaciones existentes, se deberá acreditar debidamente la imposibilidad de dar cumplimiento a las condiciones anteriores.

5. Accesibilidad. Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

#### **Artículo 179. Oficinas (TO).**

1. Es el uso terciario que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

–Categoría primera: Servicios de la Administración.

–Categoría segunda: Oficinas privadas.

–Categoría tercera: Despachos profesionales domésticos.

3. Condiciones generales

a) Escaleras:

–Se dispondrá una escalera de ancho no inferior a ciento treinta centímetros por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de planta, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

b) Aseos:

–Dispondrán de un aseo formado por retrete y lavabo hasta cien (100) metros cuadrados ó fracción, incrementándose en un retrete y un lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales ó fracción superior a cien (100) metros cuadrados, separándose en este caso por sexos.

–Su acceso se realizará por medio de un vestíbulo.

c) Aparcamientos:

–Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

d) Altura libre de pisos:

–En edificios de uso exclusivo será de tres metros como mínimo en todas las plantas. En edificios con otros usos será la que se fija en las normas para las plantas de vivienda.

e) Situación:

–Las oficinas que se establezcan en semisótanos no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a este por escaleras con un ancho mínimo de un metro cuando tengan utilización por el público.

–La altura libre de las oficinas en semisótanos será por lo menos de doscientos setenta (270) centímetros.

f) Accesibilidad:

–Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

### **Artículo 180. Uso Recreativo (TR).**

1. Es el uso terciario cuya actividad está ligada a las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

–Categoría primera: Establecimientos de venta de bebidas, comidas e cafés, mesones, bodegas, cafeterías, restaurantes...etc, con o sin espectáculos.

–Categoría segunda: Espectáculos y actividades recreativas: cine, teatro, bingo, casino..., etc.

–Categoría tercera: Otros que cumplan fines análogos.

3. Condiciones generales:

a) Normativa:

–Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Real Decreto 2816 de 1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento general de policía de espectáculos públicos.

b) Aparcamientos:

–Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de aforo.

c) Accesibilidad:

–Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

## **SECCION VII.4. USO INDUSTRIAL**

### **Artículo 181. Definición**

1. Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Sus condiciones son las mismas que las establecidas para el uso industrial en suelo urbano (sección VI.4)

2. Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre.

## **SECCION VII.5. USO DOTACIONAL**

### **Artículo 182. Definición**

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

### **Artículo 183. Clases.**

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

–Uso de Zonas Verdes (DV): Aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento.

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

### **Artículo 184. Condiciones generales.**

1. Aplicación: Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el POM destina para ello, y que a tales efectos se señalan en la documentación gráfica o escrita.

2. Compatibilidad de usos: En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponer de una vivienda destinada a quien custodie la instalación o residencia comunitaria.

3. Condiciones generales: El uso dotacional cumplirá en todo caso con lo establecido en la Ley de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y código que la desarrolla.

Todas las dotaciones cumplirán las normativas de protección contra incendios vigentes que le sean de aplicación: CTE y Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios, así como cualquier otra de rango nacional o autonómico que le sea de aplicación.

4. Medidas ambientales: Se tendrán en cuenta las medidas preventivas y correctoras de carácter ambiental reguladas en la presente normativa

### **Artículo 185. Uso de Comunicaciones (DC).**

1. Es el uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados, las reservas de suelo para infraestructuras y servicios viarios y los servicios de automóvil.

2. Las reservas de suelo para infraestructuras y servicios, grafiadas en los planos, serán tratadas como los espacios colindantes en cuanto a ajardinamiento y urbanización.

3. A efectos de este Plan, distinguiremos entre: Garaje-aparcamiento, red viaria y servicio público de transportes.

#### **185.1. Garaje-aparcamiento.**

1. Definiciones: Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos y los talleres del automóvil, que son los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías.

–Categoría primera: En planta baja, semisótanos o sótanos de edificios residenciales.

–Categoría segunda: En planta baja, semisótanos o sótanos de edificios con otro uso

–Categoría tercera: En parcela interior, patios y espacios libres privados.

–Categoría cuarta: Talleres de mantenimiento, limpieza de automóviles.

–Categoría quinta: Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

–Categoría sexta: Garaje-aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.

–Categoría séptima: Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo para este uso.

3. Condiciones generales.

a) Instalaciones y permisos:

–La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

–El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento si fuese obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados en un radio de quinientos (500) metros.

b) Condiciones de diseño:

–Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.

–La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

–El uso de garaje-aparcamiento cumplirá en todo caso con lo establecido en la Ley de accesibilidad y eliminación de barreras y el código que la desarrolla.

c) Normativa contra incendios:

– Toda actividad de garaje-aparcamiento, incluyendo todas las categorías, deberá cumplir las normativas de protección vigentes: Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, CTE y Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, así como cualquier otra de rango nacional o autonómico que le sea de aplicación.

d) Accesos:

– El número de accesos peatonales necesarios así como las dimensiones de los mismos, se regulan por la normativa vigente de CTE de obligado cumplimiento.

– En los garajes-aparcamientos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

– Las rampas de garaje de viviendas unifamiliares, no sobrepasarán la pendiente del dieciocho por ciento (18%) en tramos rectos como en curvos, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros. Se dispondrá un espacio de espera de dos (2) por tres (3) metros, con una pendiente máxima del tres por ciento (3%), inmediatamente anterior a la salida.

– Las rampas de garajes comunitarios o de uso público, no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%), y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros. Se dispondrá de un espacio de espera de cinco (5) por tres (3) metros y pendiente máxima del tres por ciento (3%).

– Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

– Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

– Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

e) Plazas de aparcamiento:

– Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de doscientos veinte por cuatrocientos cincuenta (220 x 450) centímetros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a veinte (20) metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

– En garajes-aparcamientos se admite una altura mínima de dos (2) metros en cualquier punto.

– Los accesos a las plazas serán tales que se garantice el acceso a cada una de ellas.

f) Aseos:

– Los garajes-aparcamientos entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

– Los entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo.

– Los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.

– Cuando exista más de un servicio higiénico se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

g) Escalera:

– Las escaleras tendrán un ancho mínimo según la ocupación y superficie del aparcamiento, quedando regulada en la normativa vigente, de obligado cumplimiento.

h) Construcción:

– Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego según la normativa vigente, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en

los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

– El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

– En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

– No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación a las vías públicas.

i) Ventilación:

– Se deberá cumplir la normativa y legislación correspondiente, así como cualquier otra de rango nacional o autonómico que le sea de aplicación.

– La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO<sub>2</sub> por cada trescientos (300) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará con patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima permitida, alejados ocho (8) metros de cualquier construcción colindante, o quince (15) metros de cualquier hueco o abertura de las mismas, y si desembocan en lugar de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) metros, debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta (250) centímetros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

– Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

– Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

– En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

j) Iluminación:

– Se deberá cumplir la normativa y legislación correspondiente, así como cualquier otra de rango nacional o autonómico que le sea de aplicación.

– La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Se dispondrá alumbrado de emergencia en los casos que exija la normativa vigente de CPI, cumpliendo los niveles mínimos de iluminación que allí se exijan. En los garajes de más de seis mil (6.000) metros cuadrados, además existirá una señalización luminosa en el suelo.

– Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

k) Instalaciones contra incendios:

– Se aplicarán las normativas de obligado cumplimiento vigentes: Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales, CTE y Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

l) Desagües:

– Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de decantación de grasas.

m) Condiciones para la apertura y puesta en servicio:

–Independientemente de la licencia de construcción, que podrá estar englobada dentro de la licencia de la edificación en la que se integren, la apertura y puesta en servicio de todas las categorías, excepto la primera (garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar) será tramitada conjuntamente con la solicitud de vado municipal, acompañándose proyecto técnico redactado por técnico competente, que refleje la distribución e instalaciones de las que se compone, junto con el cálculo justificativo de su dimensionado de acuerdo con estas ordenanzas y de toda la Normativa legal que sea de aplicación en cada caso. Se hace constar expresamente, la obligatoriedad de dar exacto cumplimiento al anexo 6 de la Norma Básica de la Edificación de condiciones de protección contra incendios en los edificios, tanto en los proyectos de edificación como en los de apertura.

n) Instalaciones existentes:

–El Ayuntamiento podrá instar a los propietarios, sean personas físicas, jurídicas o comunidades de propietarios, para que soliciten licencia de apertura y el vado municipal correspondiente, así como la adaptación de las instalaciones a la normativa vigente, siempre que esto sea posible, y en todos los casos, en lo referente a seguridad.

4. Condiciones particulares:

a) Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos:

–Los establecimientos de esta naturaleza cumplirán, además, de las prescripciones contenidas en los artículos anteriores, las siguientes determinaciones:

–Instalación de engrase y lavado

–Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Ordenanzas de cada zona.

b) Talleres:

–Como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con las condiciones que señalan las Ordenanzas de cada Zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Tendrán una salida directa de socorro para los operarios.

c) Carga de baterías:

–Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

d) Estaciones de prueba de motores:

–No se autorizan estas instalaciones.

e) Surtidores de gasolina:

–Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso.

f) Prescripciones de explotación:

–Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las estaciones de servicio o en sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa.

–Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquellos sea superior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros. En el caso de instalaciones de depósitos de combustibles para calefacción, situados en plantas de uso genérico de garaje-aparcamiento, las mismas se situarán en recinto independiente delimitado con paredes separadoras resistentes al fuego, con acceso independiente mediante vestíbulo de independencia, y cumpliendo todas las especificaciones que al respecto establece la Norma básica de la edificación sobre protección contra incendios en los edificios.

–No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

–Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores.

–Queda prohibido todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan

estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

–Se prohíbe expresamente el cierre de plazas dentro de un garaje-aparcamiento.

g) Talleres del automóvil (categoría cuarta). Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

–No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la ordenanza sobre ruidos.

–El local tendrá una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados y dispondrá, dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.

–En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para el uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada.

–Se prohíben los garajes y talleres de reparaciones de vehículos del transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).

### 185.2. Red viaria.

1. Definiciones: Se denomina red viaria pública a la red de vías rodadas y peatonales y a las áreas de aparcamiento público en superficie definidas en los planos de ordenación del POM.

2. Condiciones generales:

–Los terrenos comprendidos en los accesos a los equipamientos que se deriven de la ordenación detallada, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento.

–Los usos permitidos serán los propios de la circulación y estacionamiento de vehículos o peatones.

–Los usos compatibles serán los de parques y jardines y recreo y expansión.

–No se permite ningún tipo de edificación, salvo amueblamiento urbano.

–En las áreas de aparcamiento se garantizará la reserva de por lo menos un dos por ciento (2 %) de las mismas con destino a usuarios minusválidos.

### 185.3. Servicio público de transporte.

1. Definiciones: Se denomina «garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos y los Talleres del Automóvil, que son los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil.

2. Clasificación: Corresponde a este epígrafe a las siguientes categorías:

–Categoría primera: Estaciones para el servicio público de transportes de mercancías.

–Categoría segunda: Estaciones para el servicio público de transportes de viajeros.

3. Condiciones generales: Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

–No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre ruidos.

–En el grupo 1 dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

–En el grupo 2, su emplazamiento vendrá determinado en los Planes Parciales correspondientes y se regirán, además, por la reglamentación específica del Ministerio de Fomento.

### Artículo 186. Uso de Zonas Verdes (DV).

1. Definiciones: El uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento.

2. Clasificación: Las zonas verdes (DV) se desagregan en las siguientes categorías:

–Categoría primera. Áreas de juego (AJ): Las que, teniendo una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados,

permitan inscribir en ellas un círculo de doce (12) metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

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

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

3. Condiciones generales: Los terrenos comprendidos en esta zona serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento.

4. Edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas: Aun cuando el carácter fundamental de esta zona es el de encontrarse libre de edificios, construcciones e instalaciones, se autorizan las construcciones e instalaciones accesorias complementarias del parque, jardín o espacios libre público, como pueden ser los pequeños kioscos de música, prensa o bebidas, así como las instalaciones necesarias para la práctica de deportes al aire libre. También se autoriza la ubicación, dentro de los parques, jardines o espacios libres públicos, la construcción de pequeños edificios destinados exclusivamente a usos colectivos.

5. Edificabilidad: El índice de edificabilidad y demás condiciones de edificación de los edificios, construcciones e instalaciones a los que se refieren los dos párrafos anteriores se fijan en un cinco por ciento (5%) de ocupación máxima de la parcela y en 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado de edificabilidad máxima.

6. Condiciones particulares:

a) Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

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

–Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

–Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

–Dotarse con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso.

b) Parque urbano, destinado al ocio, reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental:

–Mantendrán la primacía de la zona forestada sobre la urbanizada, y su diseño se ajustará a la ordenanza correspondiente.

c) Parque deportivo, destinado al ejercicio del deporte al aire libre:

–Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo podrán disponerse en edificación cerrada.

–Al menos el 15 por 100 de la superficie del parque deportivo, deberá quedar libre de instalaciones, debiendo ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

d) Jardín, formados por los espacios libres ajardinados urbanizados:

–Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

–Podrán disponer de juegos infantiles, de preadolescentes, con planos de arena y agua ornamental.

–No se dispondrá espacio para deporte.

–No se autoriza ninguna edificación.

e) Area ajardinada, con acondicionamiento vegetal para la defensa ambiental, el reposo de los peatones y el acompañamiento del viario:

–Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

–En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa a la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación, se entenderá que se adecúa a lo establecido en la ordenación urbanística.

f) Red viaria peatonal y aparcamientos: Comprende aquellos terrenos libres de edificación, de titularidad y dominio público

en superficie, y de uso público o privado en el subsuelo, para la ubicación de aparcamientos. La superficie de estos terrenos deberá quedar libre de edificación pudiendo destinarse a aparcamiento público o recorridos peatonales.

g) Acceso a los edificios desde los parques y jardines: Se podrá acceder a los edificios desde los espacios libres, si para ello cuentan con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de las personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

### **Artículo 187. Uso de Equipamientos (DE).**

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

2. Clasificación: Se pueden diferenciar los siguientes equipamientos en las siguientes categorías:

–Categoría primera. Servicios urbanos (DEIS).

–Categoría segunda. Educativo (DEDU): Centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles.

–Categoría tercera. Deportivo Cultural (D-CU-DE): Instalaciones para bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad y para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.

–Categoría cuarta. Administrativo-institucional (DAI): Redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.

–Categoría quinta. Sanitario-asistencial (DSA): Instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.

3. Condiciones generales:

a) Edificabilidad. La edificabilidad será establecida por las administraciones competentes en cada materia para los equipamientos tipo, en especial para el uso docente.

b) Número máximo de plantas. Según la lógica del uso a implantar establecida por las administraciones competentes en cada materia.

c) Accesibilidad. Debe quedar garantizada la accesibilidad dándose cumplimiento a la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras y el código de accesibilidad que la desarrolla, Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre. Las entidades locales deben adaptar sus ordenanzas a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras.

### **187.1. Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): Categoría primera.**

1. Aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. Instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

2. La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.

3. Estaciones de servicio. Se entiende por estación de servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor. Además de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

–Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

–Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a cien (100) metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados del taller.

Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas para este uso.

–No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza sobre ruidos.

4. Condiciones de los cementerios: Cumplirán las condiciones específicas del uso reguladas en la legislación y normativa aplicable.

**187.2. Uso Educativo (DEDU): Categoría segunda.**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**187.3. Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE). Categoría tercera.**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**187.4. Uso Administrativo-Institucional (DAI): Categoría cuarta.**

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

2. Son los servicios para desarrollo de la gestión de los asuntos de las distintas administraciones públicas y atención a los ciudadanos.

3. Cuando su actividad sea asimilable al uso de oficinas, serán de aplicación las condiciones que para estas contienen estas normas

**187.5. Uso Sanitario-Asistencial (DSA): Categoría quinta.**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**CAPITULO VIII. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION**

**Artículo 188. Tipologías de edificios (OE).**

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 tres tipologías en aplicación de lo determinado en el anexo II del Reglamento de Planeamiento, que se recogen en el cuadro siguiente:

TIPOLOGIA	CATEGORIAS
EAV. ALINEADA A VIAL	EMC. MANZANA CERRADA EMA. MANZANA ABIERTA
EA. AISLADA	EAE. AISLADA EXENTA EAA. AISLADA ADOSADA
ETE. TIPOLOGICA ESPECIFICA	

**Artículo 189. Edificación Alineada a vial: EAV. (OD).**

La Edificación Alineada a Vial (EAV) comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respeto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): Que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior,

central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

**Artículo 190. Edificación Aislada: EA. (OD).**

La Edificación Aislada (EA) comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

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

b) Edificación Aislada Adosada (EM): Que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

**Artículo 191. Edificación Específica: ETE. (OE).**

1. La Edificación Tipológica Específica (ETE) comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

2. En los inmuebles catalogados, por tener un carácter especial histórico-artístico o de uso que les destaca del resto como un bien local aunque sólo sea desde el punto de vista estético. En estas edificaciones no será de aplicación las Ordenanzas específicas y tendrán estas únicamente un carácter orientativo, ya que cualquier obra a efectuar en los edificios inventariados o catalogados, recogidos en el anexo monumental, deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura a través de sus órganos correspondientes.

3. En estos casos se deben tener en cuenta las siguientes condiciones:

–El volumen máximo se supeditará al que establece este POM 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. En los inmuebles catalogados con valor ambiental situados en las plazas será de aplicación el punto 101.3 de las presentes normas urbanísticas.

**CAPITULO IX. ORDENANZAS Y SISTEMAS GENERALES**

**Artículo 192. Ordenanzas de suelo urbano y urbanizable.**

1. Se prevén de aplicación para el suelo clasificado como urbano y urbanizable. Dichas ordenanzas se incluyen individualmente refiriéndose a las diversas zonas del suelo clasificado como urbano y urbanizable en el presente POM. (OE).

2. Serán de aplicación directa en los terrenos y solares en los que no se hayan definido unidades de actuación en el presente POM. (OE).

3. En las zonas delimitadas como Unidades de Actuación, por el presente POM, 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. (OE).

4. En el suelo urbano del municipio de Villaseca de la Sagra, la proporción de viales, de espacios libres y de zonas verdes, exteriores a las alineaciones asciende al 48 por 100. Por tal motivo la edificabilidad máxima permitida para cumplir con el artículo 31 del TRLOTAU, que establece una edificabilidad máxima residencial de 1 metro cuadrado/metro cuadrado, sobre suelo neto entre las alineaciones marcadas en el POM equivale a aplicar 2,07 metros cuadrados/metro cuadrado, cifra que es la que se considera en la Ordenanza de aplicación de la ordenanza 1 del presente POM.

5. En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada del POM serán de aplicación las ordenanzas fijadas a tal efecto para el suelo urbanizable.

6. Las determinaciones de las ordenanzas presentes serán de ordenación estructural o de ordenación detallada a tenor de lo establecido expresamente en los artículos 19.4 y 20.1 del Reglamento de la TRLOTAU.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA.****ORDENANZAS DE SUELO URBANO****ORDENANZA 1. CASCO URBANO (SU)**

(OE) Es una zona de suelo urbano consolidado salvo aquellos solares en los que el planeamiento atribuya un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad lícitamente realizada, que serán clasificados y calificados como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, a los que se aplicará el ordenamiento jurídico urbanístico propio de esta clase de suelos.

Se propone que la ordenanza se divida en dos grados:

- El grado 1ª se destinará al suelo urbano consolidado.
- El grado 2º será para el suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento.

(OE) Cuando se trate de suelos urbanos no consolidados por incremento de aprovechamiento, de conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará 1m<sup>2</sup>c/1m<sup>2</sup>s.

Para poder materializar un aprovechamiento superior al existente, en los ámbitos donde el documento no define la ordenación detallada, deberá redactarse el correspondiente PERI que defina ésta con las cesiones correspondientes al régimen del suelo aplicable según la legislación vigente.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	100 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones Admitiéndose la edificación sobre parcela existente de tamaño inferior siempre que su construcción permita albergar una vivienda que cumpla la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.
OCUPACION MAXIMA	100 % en parcelas inferiores a 100 m <sup>2</sup> , y en plantas bajas de la edificación Máximo un 80 % en los restantes casos, a materializar entre alineaciones exteriores e interiores de la manzana.
ALTURA MAXIMA	Según planos de ordenación: B+1+A, equivalentes a 7 metros. Se permite el espacio bajo cubierta en las condiciones del artículo 85. B+2+A, equivalentes a 10 metros, en las calles mayores de 11 metros de ancho, en el núcleo de Villaseca.. Se permite el espacio bajo cubierta en las condiciones del Artículo 85.
SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA	Será la menor de las dos siguientes: a) La resultante de aplicar las alturas dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable. b) La resultante de aplicar la edificabilidad 2,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela bruta, que se ubicará dentro de las zonas definidas entre alineaciones y fondo edificable.
RETRANQUEOS	Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de la vía pública., y a las interiores de la manzana. Se aplicarán las distancias del Código Civil respecto a propiedades de terceros.
FRENTE FACHADA	6 metros a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MÁXIMO	20 m en planta baja y 15 en plantas altas, según planos de ordenación
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN	CATEGORÍA
Edificación alineada a vial (EAV)	Manzana cerrada (EMC)

**USO MAYORITARIO**

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial (R)	Plurifamiliar (RP)

**USOS COMPATIBLES**

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P) En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC) Hotelero (TH) Oficinas (TO) Recreativo (TR) En planta baja o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G) En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU) Cultural (D-CU-DE) Administrativo (DAI) Sanitario (DSA) En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo. En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

### USOS PROHIBIDOS

1. Los no contemplados anteriormente.
2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes.
3. Los usos industriales productivos (IP), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.
4. Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto los que tengan una potencia máxima a instalar de diez (10) CV., con una sonoridad inferior a treinta (30) decibelios.

### FORMA DE ACTUACIÓN

Suelo urbano consolidado	Directamente por aplicación de la ordenanza.
Suelo urbano no consolidado	De conformidad con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se establece un coeficiente de cesión, en suelos, para dotaciones equivalente a 38m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de incremento construibles sobre edificabilidad existente, teniendo en cuenta que si no existiera edificabilidad preexistente, se computará 1m <sup>2</sup> c/1m <sup>2</sup> s.

### CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Fachadas de mampostería y revoco. Prohibidas las fachadas de ladrillo cara vista.
3. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería de las fachadas deberá ser de madera, o de aluminio en color marrón o imitación a madera.
4. Cubiertas de teja curva vieja. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

### EDIFICIOS PROTEGIDOS O EDIFICACIONES SITUADAS EN AMBIOS DE PROTECCION

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Fachadas de mampostería, encalado y revoco.
3. Los huecos deberán tener proporciones verticales. La carpintería deberá ser de madera.
4. Cubiertas inclinadas de teja curva. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.
5. 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 de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal. La autorización de obras, deberá ser informada por el Organismo correspondiente antes de su otorgamiento.

### INMUEBLES CON NIVEL AMBIENTAL

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Fachadas de mampostería, encalado y revoco.
3. Los huecos deberán tener proporciones verticales
4. Cubiertas inclinadas de teja curva. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.
5. 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 de las anteriores, reflejando similitud de ritmo de huecos, dimensiones de éstos, calidades y composición volumétrica y formal.
6. Para la Plaza de la Constitución (Plaza Mayor) y la Plaza Miguel de Cervantes, se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Protección del presente plan. El entorno de la Plaza Mayor, presenta tipología tradicional con soportales. En su límite de protección ambiental delimitado en el POM, está prohibido la demolición de las fachadas tradicionales, para conservar su ambiente. Las nuevas edificaciones deberán presentar la misma tipología arquitectónica.

### ZONA DE ACTUACIÓN

Zona Casco Urbano

### OTRAS DETERMINACIONES

1. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta (A) ligado a la planta inferior
2. Regulación de saltos de altura:
  - a) En las intersecciones, la altura edificable podrá referirse a la calle que tenga asignada mayor altura que limite con la finca, hasta una profundidad de 20,00 metros medidos paralelamente a la alineación de la calle con menor altura asignada.
  - b) Cuando una finca de frente a dos calle sin formar esquina, la altura edificable podrá referirse a la que tenga asignada mayor altura, hasta una profundidad de 20,00 metros medidos perpendicularmente en cada punto desde la línea de edificación. En cualquier caso se respetará la altura máxima permitida en la calle más desfavorable, hasta una profundidad de 4,00 metros medidos perpendicularmente en cada punto desde la alineación de la finca con dicha calle.
3. Edificabilidades en usos compatibles:  
Se permite destinar la edificabilidad neta de la parcela a cualquiera de los usos compatibles, siempre y cuando abarque la totalidad de la edificabilidad materializada sobre la misma.
4. Edificaciones auxiliares en el interior de la manzana: se permitirán edificaciones auxiliares en el interior de la manzana, con una superficie máxima del 30% de la superficie de parcela ubicada en dicho patio, con un máximo de 40 metros cuadrados. Serán de planta baja y su altura no podrá superar los 3,5 metros en cualquier punto de la misma. Su ubicación se ajustará al Código Civil.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA.****ORDENANZAS DE SUELO URBANO****ORDENANZA 2. AMPLIACIÓN CASCO URBANO (ACU)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	200 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones. Admitiéndose la edificación sobre parcela existente de tamaño inferior siempre que su construcción permita albergar una vivienda que cumpla la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad.
OCUPACION MAXIMA	En planta baja: 100% entre alineaciones interior y exterior de la manzana. En plantas altas: fondo máximo de 15 m
ALTURA MAXIMA	Según planos de ordenación: B+1+BC, equivalentes a 7 metros a la cornisa. Se permite el espacio bajo cubierta (Art. 85). B+2+BC, equivalente a 10 metros a la cornisa. Se permite el espacio bajo cubierta (Art. 85)
EDIFICABILIDAD	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para usos residenciales sobre parcela neta (excepto en las UA, que será la preceptuada en las fichas correspondientes). 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para usos no residenciales sobre parcela neta
RETRANQUEOS	Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación de la vía pública. 3 metros en el resto de linderos laterales a otras parcelas edificables. Se deberán respetar las distancias del Código Civil.
FRENTE FACHADA	6 m. a efectos de nuevas parcelaciones
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN	CATEGORÍA
Edificación alineada a vial (EAV)	- Grado 1 (se identifica en los planos como ordenanza 2.a): Edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC). - Grado 2 (se identifica en los planos como ordenanza 2.b): Edificación alineada a vial (EAV) en manzana abierta (EMA) - Grado 3 (se identifica en los planos como ordenanza 2.c): Edificación aislada (EA) adosada (EAA).
Edificación aislada (EA)	

USO MAYORITARIO	USO PORMENORIZADO
Residencial (R)	Plurifamiliar (RP)

USOS COMPATIBLES		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU) Comunitario (RC) Viv. Protegida (P)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Oficinas (TO)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (G)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D.CU.DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS
<ol style="list-style-type: none"> <li>Los no contemplados anteriormente</li> <li>Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes</li> <li>Los usos industriales productivos (IP), excepto lo establecido en el punto 1 del artículo 125 de esta normativa.</li> <li>Actividades calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.</li> <li>Los usos industriales de almacenaje (IA), excepto lo establecido en el punto 1 del artículo 126 de esta normativa.</li> </ol>

FORMA DE ACTUACIÓN	
SOLAR	Directamente por aplicación de la ordenanza.
UNIDADES	Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, con las condiciones de las fichas. Se podrá destinar un aprovechamiento del 10% del total destinado a usos lucrativos no residenciales.

CONDICIONES ESTÉTICAS
1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM 2. Fachadas de ladrillo de cara vista, mampostería, y revoco. 3. Los huecos deberán tener proporciones verticales 4. Cubiertas inclinadas de teja curva. Quedan prohibidas las cubiertas de chapa o fibrocemento, así como los materiales estridentes y reflectantes.

ZONA DE ACTUACIÓN
Zona de ampliación casco urbano

OTRAS DETERMINACIONES
1. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta (BA) ligado a la planta inferior 2. Regulación de saltos de altura: a) En las intersecciones, la altura edificable podrá referirse a la calle que tenga asignada mayor altura que limite con la finca, hasta una profundidad de 20,00m. medidos paralelamente a la alineación de la calle con menor altura asignada. b) Cuando una finca de frente a dos calle sin formar esquina, la altura edificable podrá referirse a la que tenga asignada mayor altura, hasta una profundidad de 20,00m. medidos perpendicularmente en cada punto desde la línea de edificación. En cualquier caso se respetará la altura máxima permitida en la calle más desfavorable, hasta una profundidad de 4,00m. medidos perpendicularmente en cada punto desde la alineación de la finca con dicha calle. 3. Edificabilidades en usos compatibles: Se permite destinar la edificabilidad neta de la parcela a cualquiera de los usos compatibles, siempre y cuando abarque la totalidad de la edificabilidad materializada sobre la misma.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA**

**ORDENANZAS DE SUELO URBANO**

**ORDENANZA 3. INDUSTRIA NIDO (IN)**

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA	80 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones
OCUPACION MAXIMA	85% en parcelas superiores a 1000 m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	11,50 metros.
EDIFICABILIDAD	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta
RETRANQUEOS	25 m a la alineación de fachadas. Se podrá eximir del retranqueo lateral y posterior en proyectos conjuntos o por acuerdo entre los propietarios colindantes.
FRENTE FACHADA	8 m. a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO	Estará en función de la ocupación.
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

TIPOLOGIA DE EDIFICACION		CATEGORÍA	
Edificación Alineada a vial	(EAV)	En manzana cerrada	(EMC)
Edificación aislada	(EA)	Aislada adosada	(EAA)

USO MAYORITARIO		USO PORMENORIZADO	
<b>USO GLOBAL</b>			
Industrial	(I)	Productivo	(IP)
		Almacenaje	(IA)

USOS COMPATIBLES		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Residencial unifamiliar (RU)	Vinculada a la industria superior a 45 m <sup>2</sup> e inferior a 120 m <sup>2</sup> construidos, con un máximo del 30% de la superficie construida total de la parcela.
Terciario (T)	Comercial (TC)	Vinculada a la industria con menos del 15% de la superficie total, o en edificio completo.
	Hotelero (TH)	En edificio completo.
	Oficinas (TO)	Vinculada a la industria con menos del 25 % de la superficie total.
	Recreativo (TR)	En planta baja, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

**USOS PROHIBIDOS**

1. Los no contemplados anteriormente.

**FORMA DE ACTUACIÓN**

Solar	Directamente por aplicación de la ordenanza.
Unidades y sectores	Programa de Actuación Urbanizadora según TRLOTAU, con las condiciones de las fichas

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE CALIDAD**

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM.
2. Las parcelas deberán estar cercadas en todo su perímetro.
3. Se deberá asegurar la depuración de las aguas de saneamiento previo al vertido a la red municipal, de acuerdo con las normas de urbanización y las condiciones de vertido del artículo 36 del POM.

**ZONA DE ACTUACION**

ZONA INDUSTRIAL

**OTRAS DETERMINACIONES**

1. Se autoriza la construcción de sótanos o semisótanos no habitables para almacenamiento, con altura libre mínima de 2,10m y una cota de planta baja (parte inferior del forjado) no superior a 50 cm. sobre el nivel de la acera.
2. Edificación parcial de las parcelas:  
Cuando no sea necesario un desarrollo íntegro del área completa de la parcela, se podrá optar por la edificación parcial de la parcela. En cualquier caso deberá cubrirle 30% en planta de los m<sup>2</sup> de la parcela, dando un tratamiento de obra acabada a la parte ejecutada.
3. Se permiten los patios mancomunados.

**PLAN DE PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA****ORDENANZAS DE SUELO URBANIZABLE****ORDENANZA 4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP) MANZANA CERRADA (EMC)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	300 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	Según planos de ordenación.
ALTURA MAXIMA	La definida por la expresión $H = 3 \times n^{\circ}$ plantas altas + 4,50 m, hasta la parte inferior del forjado del techo de la última planta. Para B+4, será $H = 3 \times 4 + 4,50 = 16,50$ m. La altura total será la resultante de sumar la altura máxima y la altura del ático, por lo cual: Será $H = 16,50 + 4,0 = 20,50$ m
EDIFICABILIDAD	Según planos de ordenación. Se asigna a cada parcela una edificabilidad máxima de uso residencial (que no podrá ser superada en cada una de las parcelas) y una edificabilidad mínima de comercial que se materializará en la planta baja de las edificaciones. Estas edificabilidades asignadas a cada parcela están definidas en los planos correspondientes y en la memoria del presente Plan. Es obligatorio que cada parcela definida en el presente Plan, cuente con más de un 50% de uso residencial, de forma que se respete el carácter mayoritario de dicho uso.
RETRANQUEOS	Según planos de ordenación.
FRENTE FACHADA	Según planos de ordenación.
FONDO MÁXIMO	Sobre rasante, según planos de ordenación: 20 metros desde la alineación en las parcelas R19, R20, R21, R25, R46, R47, R48 y R49, de los planos de ordenación de la ZOU.05. 12 metros desde la alineación en las parcelas R28, R29, R31, R32, R33 y R34, de los planos de ordenación de la ZOU.05. En planta baja se permitirá la ocupación del 100% de la parcela.
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

**TIPOLOGIA DE EDIFICACIÓN CATEGORÍA**

Edificación Alineada a Vial (EAV)	Manzana Cerrada (EMC) GRADO 1 (se identifica en los planos como ordenanza 4.a): edificación entre medianerías, con alineación y fondo edificable, formando patio de manzana semicerrado común a las edificaciones que sobre el mismo recaen. GRADO 2 (se identifica en los planos como ordenanza 4.b): edificación entre medianerías, con alineación y fondo edificable, formando patio de manzana semicerrado común a las edificaciones que sobre el mismo recaen, al menos en un 75% de su perímetro.
-----------------------------------	---

**USO MAYORITARIO**

<b>USO GLOBAL</b>	<b>USO PORMENORIZADO</b>
Residencial (R)	Residencial Plurifamiliar (RP)

USOS COMPATIBLES		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Comunitario (RC)	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En categorías 2ª y 3ª
	Hotelero (TH)	En categoría 2ª
	Oficinas (TO)	En categoría 1ª y 2ª, en planta baja. En categoría 3ª, en cualquier planta.
	Recreativo (TR)	En todas la categorías, en planta baja.
Industrial (I)	Productivo (IP)	En categoría 1ª.
	Almacenaje (IA)	En categoría 1ª.
Garaje (G)	Garaje (DC)	En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS
Los no contemplados anteriormente

CONDICIONES ESTETICAS
La composición será libre. El tratamiento de fachadas a patio de manzana será similar a las fachadas exteriores a vía pública. El tratamiento en cuanto a acabados y materiales de medianerías temporales vistas será similar al de las fachadas. Habrá de estarse a las condiciones generales de estética establecidas para edificaciones en suelo urbanizable.

ZONA DE ACTUACIÓN
Sectores de Suelo Urbanizable

OTRAS DETERMINACIONES
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se respetarán las condiciones de los usos indicadas en la presente normativa.</li> <li>2. No se autorizan las entreplantas.</li> <li>3. Se admiten los semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima. El techo de los mismos no podrá superar en ningún punto una altura de 1,20 m por encima de la rasante. Los usos autorizados para semisótanos serán los complementarios a los autorizados en las plantas bajas, además de uso de garaje.</li> <li>4. Se admite la construcción de plantas sótano para albergar las instalaciones técnicas y dependencias auxiliares del edificio y el uso de garaje-aparcamiento, no computando edificabilidad.</li> <li>5. Se autoriza el ático permitiéndose la independencia del piso inferior. Se admiten cubiertas planas, con petos en líneas de fachada de altura inferior a 1,10m.</li> <li>6. El patio de manzana habrá de cumplir las especificaciones establecidas en las condiciones de edificación. En su superficie se permitirá la implantación de usos deportivos y zonas de recreo privadas, para uso de las edificaciones que la configuran, admitiéndose la edificación de pequeñas instalaciones complementarias (aseos, salas de instalaciones, local cubierto de juegos infantiles, porches....) de planta baja que nunca podrán dedicarse a explotación económica, con un límite máximo de su superficie, situado en el 15 % de la del patio. Se ejecutará con forjado de techo de sótano que admita la sobrecarga necesaria para el paso de un camión de 1.000 kg/m<sup>2</sup> y será obligatorio el ajardinamiento de, al menos, el 50% de su superficie. En al GRADO 1 deberá garantizarse en la ordenación del conjunto el acceso de vehículos a dicho patio, para mantenimiento y extinción de incendios. Se dejará prevista la ubicación de pasos para vehículos de bomberos de 5 metros de ancho y 4,50 metros de altura, con forjado de techo de sótano que admita la sobrecarga necesaria para el paso de un camión de 1.000 kg/m<sup>2</sup> desde vial de tráfico rodado exterior, en un número mínimo de un acceso por cada frente a vial de dicha manzana, que podrán distribuirse libremente en la misma. Estas condiciones de servidumbre de paso a los patios de manzana, deberá recogerse expresamente en la declaración de obra nueva, división horizontal y régimen de propiedad del edificio.</li> </ol>

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA**

**ORDENANZAS DE SUELO URBANIZABLE**

**ORDENANZA 5. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP) MANZANA ABIERTA (EMA)**

CONDICIONES DE VOLUMEN	
PARCELA MINIMA	400 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	Según planos de ordenación. En planta bajo rasante se permitirá la ocupación del 100% de la parcela, excluida la banda de retranqueo de la edificación a la vía pública.

ALTURA MÁXIMA	La altura máxima será la definida por la siguiente expresión $H = 3 \times n^{\circ} \text{ plantas altas} + 4,50 \text{ m}$ , por lo cual: Será $H = 3 \times 4 + 4,50 = 16,50 \text{ m}$ para edificios de B+4+A Será $H = 3 \times 3 + 4,50 = 13,50 \text{ m}$ para edificios de B+3+A La altura total de la edificación será la resultante de sumar la altura máxima y la altura del ático: Será $H = 16,50 + 4,0 = 20,50 \text{ m}$ para edificios de B+4+A Será $H = 13,50 + 4,0 = 17,50 \text{ m}$ para edificios de B+3+A
EDIFICABILIDAD	Según planos de ordenación
ALINEACIONES	Son las definidas en los planos de ordenación y no cuentan con carácter obligatorio en cuanto a posición de la edificación.
RETRANQUEOS Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN	La edificación se ajustará en su fachada a la línea de edificación señalada en los planos de ordenación, que será obligatoria, debiendo garantizarse en el proyecto la ejecución de la urbanización y el ajardinamiento de la superficie retranqueada.
FRENTE FACHADA	Según planos de ordenación
FONDO MÁXIMO	Según planos de ordenación
SEPARACIÓN A LINDEROS CON OTRAS PARCELAS	Será como mínimo de 5 m
SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE BLOQUES DE LA MISMA PARCELA	16 metros a fachadas 9 metros entre fachada y testero
CRUJÍA	20 metros
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

TIPOLOGÍA DE EDIFICACION	CATEGORÍA
Alineada a vial (EAV)	Manzana abierta (EMA):  GRADO 1: se identifica en los planos como ordenanza 5.a y responde a la tipología de edificación en bloque abierto con parcela privada ligada al mismo. GRADO 2 se identifica en los planos como ordenanza 5.b y responde a la tipología de edificación en bloque abierto en plantas altas y planta baja común a varios bloques, con posibilidad de parcela privada ligada al mismo.

USO MAYORITARIO	
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial (R)	Plurifamiliar (RP)

USOS COMPATIBLES		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Comunitario (RC)	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En categorías 2ª y 3ª.
	Hotelero (TH)	En categoría 2ª.
	Oficinas (TO)	En categoría 1ª y 2ª, planta baja. En categoría 3ª, en cualquier planta.
	Recreativo (TR)	En todas las categorías, en planta baja
Industrial (I)	Productivo (IP)	En categoría primera.
	Almacenaje (IA)	En categoría primera.
Garaje (G)	Garaje (G)	En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (SA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

USOS PROHIBIDOS
Los no contemplados anteriormente.

CONDICIONES ESTÉTICAS
La composición será libre. El tratamiento de fachadas a patio de manzana será similar a las fachadas exteriores a vía pública. El tratamiento en cuanto a acabados y materiales de medianerías temporales vistas será similar al de las fachadas. Habrá de estarse a las condiciones generales de estética establecidas para edificaciones en suelo urbanizable.

ZONA DE ACTUACIÓN
Sectores de suelo urbanizable

**OTRAS DETERMINACIONES**

1. No se autorizan las entreplantas.
2. Se admiten los semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima, tal y como se ha indicado anteriormente. El techo de estos semisótanos no podrá superar en ningún punto una altura de 1,20 m por encima de la rasante. Los usos autorizados para semisótanos serán los complementarios a los autorizados en las plantas bajas, además del uso garaje.
3. Se admite la construcción de plantas sótano para albergar instalaciones técnicas y dependencias auxiliares del edificio y el uso de garaje-aparcamiento, no computando edificabilidad.
4. Áticos: Se autoriza el ático permitiéndose la independencia del piso inferior.
5. Se admiten cubiertas planas, con petos en líneas de fachada de altura inferior a 1,10m.
6. Condiciones de ejecución de las superficies no edificadas: En su superficie se permitirá la implantación de usos deportivos y zonas de recreo privadas, para uso de las edificaciones que la configuran, admitiéndose la edificación de pequeñas instalaciones complementarias (aseos, salas de instalaciones, local cubierto de juegos infantiles, porches....) de planta baja que nunca podrán dedicarse a explotación económica, con un límite máximo de su superficie, situado en el 15 % de la del patio. Se ejecutará, con forjado de techo de sótano que admita la sobrecarga necesaria para el paso de un camión de 1.000 kg/m<sup>2</sup> y será obligatorio el ajardinamiento de, al menos, el 50% de su superficie.  
Para el tratamiento de las condiciones de urbanización de las superficies de las parcelas no edificadas, en el caso de que cualquiera de los solares colindantes ya hayan sido edificadas, los proyectos de construcción contendrán la documentación necesaria para garantizar el "acuerdo" entre ambos solares.
7. La cubierta de las plantas bajas en GRADO 2 se acondicionarán, cumpliendo las condiciones generales de la edificación.
8. En el caso de que la edificación contemple la ejecución de locales comerciales en planta baja cuyo acceso se realice a través de los espacios no edificadas de las parcelas, deberá recogerse expresamente en la declaración de obra nueva, división horizontal y régimen de propiedad del edificio, las condiciones de uso y el acceso de los elementos comunes a las zonas no edificadas, garantizando en el proyecto las condiciones de evacuación y protección contra incendios y que el forjado de techo de sótano admita la sobrecarga necesaria para el paso de un camión contra incendios de 1.000 kg/m<sup>2</sup>.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA**

**ORDENANZAS DE SUELO URBANIZABLE**

**ORDENANZA 6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) VIVIENDA UNIFAMILIAR EXENTA (EAE)**

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	500 m <sup>2</sup> .
OCUPACION MAXIMA	Según planos de ordenación. En planta bajo rasante se permitirá la ocupación del 100% de la parcela.
ALTURA MAXIMA	7 metros, medidos desde la rasante del viario hasta la cara inferior del último forjado, sin computar el de cubierta.
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	B+1+A. 7 metros a cara inferior de último forjado sin computar el Bajo Cubierta o Atico.
EDIFICABILIDAD	Según planos de ordenación. Se asignará a cada parcela una edificabilidad máxima de uso residencial.
RETRANQUEOS	El retranqueo mínimo de la alineación será de 5 m, debiendo garantizarse en el proyecto la ejecución de la urbanización y el ajardinamiento de la superficie retranqueada.
ALINEACIONES	Son las definidas en los planos y no cuentan con carácter obligatorio en cuanto a posición de la edificación.
FRENTE FACHADA	Según planos de ordenación
FONDO MÁXIMO	Según planos de ordenación
SEPARACIÓN A LINDEROS CON OTRAS PARCELAS	Será como mínimo de 3 m. Se admite adosamiento a lindero y la formación de agrupaciones pareadas de dos viviendas, con consentimiento expreso de los colindantes.
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico.

**TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

**CATEGORÍA**

Edificación aislada (EA)	Aislada exenta (EAE)
--------------------------	----------------------

**USO MAYORITARIO**

<b>USO GLOBAL</b>	<b>USO PORMENORIZADO</b>
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)

**USOS COMPATIBLES**

<b>USO GLOBAL</b>	<b>USO PORMENORIZADO</b>
Terciario (T)	Oficinas (TO) En categoría 3ª
Garaje (G)	Garaje (DC) En categoría 5ª

**USOS PROHIBIDOS**

Los no contemplados anteriormente

**CONDICIONES ESTETICAS**

Habrà de estarse a las condiciones generales de estètica establecidas para edificaciones en suelo urbanizable.

**ZONA DE ACTUACI3N**

Sectores de suelo urbanizable

**OTRAS DETERMINACIONES**

1. Las edificaciones secundarias computaràn a efectos de ocupaci3n en planta y edificabilidad, y cumpliràn las condiciones de separaci3n a linderos.
2. En las zonas libres de edificaci3n no se permitirà la ejecuci3n de rampas de acceso a s3tano que no cumplan las condiciones de separaci3n a linderos.
3. Se permite los s3tanos destinados a garajes y dependencias auxiliares, asì como semis3tanos siempre que queden incluidos en la altura màmima. El techo de estos semis3tanos no podrà superar en ningùn punto una altura de 1,20 m por encima de la rasante.
4. Se admiten cubiertas planas, con petos en lìnneas de fachada de altura inferior a 1,10m.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA****ORDENANZAS DE SUELO URBANIZABLE****ORDENANZA 7. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) AISLADA ADOSADA (EAA)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	150 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	Segùn planos de ordenaci3n. En planta bajo rasante se permitirà la ocupaci3n del 100% de la parcela.
ALTURA MAXIMA	La altura màmima serà de 7 metros, medidos desde la rasante del viario hasta la cara inferior del ùltimo forjado, sin computar el de bajo cubierta o àtico.
NÙMERO MÀXIMO DE PLANTAS	B+1+A
EDIFICABILIDAD	Segùn planos de ordenaci3n. Se asigna a cada parcela una edificabilidad màmima de uso residencial.
RETRANQUEOS	Retranqueos: el retranqueo mìnimo de la alineaci3n serà de 5 m, debiendo garantizarse en el proyecto la ejecuci3n de la urbanizaci3n y el ajardinamiento de la superficie retranqueada.
FRENTE FACHADA	Segùn planos de ordenaci3n
FONDO MÀXIMO	Segùn planos de ordenaci3n
APARCAMIENTOS	Se aplicarà lo establecido en la normativa para cada uso especìfico

**TIPOLOGIA DE EDIFICACION****CATEGORÍA**

Edificaci3n aislada (EA)	Aislada adosada (EAA)
--------------------------	-----------------------

**USO MAYORITARIO****USO GLOBAL****USO PORMENORIZADO**

Residencial (R)	Unifamiliar (RU)
-----------------	------------------

**USOS COMPATIBLES****USO GLOBAL****USO PORMENORIZADO**

Terciario (T)	Oficinas (TO)	En categorìa 3ª
Garaje (G)	Garaje (DC)	En categorìa 5ª

**USOS PROHIBIDOS**

Los no contemplados anteriormente

**ZONA DE ACTUACI3N**

Sectores de suelo urbanizable

**OTRAS DETERMINACIONES**

1. Las edificaciones secundarias computaràn a efectos de ocupaci3n en planta y edificabilidad.
2. Se permite los s3tanos destinados a garajes y dependencias auxiliares, asì como semis3tanos siempre que queden incluidos en la altura màmima. El techo de estos semis3tanos no podrà superar en ningùn punto una altura de 1,20 m por encima de la rasante.
3. Se admiten cubiertas planas, con petos en lìnneas de fachada de altura inferior a 1,10m.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA**

**ORDENANZAS DE SUELO URBANIZABLE**

**ORDENANZA 8. INDUSTRIA GENERAL (IG)**

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	1.000 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones
OCUPACION MAXIMA	70% en parcelas superiores a 1000 m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	3 plantas, equivalentes a 11,50 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades de la industria, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta
RETRANQUEOS	10 metros a la alineación. 5 metros a linderos posterior y laterales cuando no exista adosamiento. Se podrá eximir del retranqueo lateral y posterior en proyectos conjuntos o por acuerdo entre los propietarios colindantes.
FRENTE FACHADA	8 m. a efectos de nuevas parcelaciones.
FONDO MAXIMO	Estará en función de la ocupación.
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

**TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

**CATEGORÍA**

Edificación alineada a vial (EAV)	en manzana cerrada (EMC)
Edificación aislada (EA)	adosada (EAA)

**USO MAYORITARIO**

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Industrial (I)	Productivo (IP) Almacenaje (IA)

**USOS COMPATIBLES**

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)	Vinculada a la industria superior a 45 m <sup>2</sup> e inferior a 150 m <sup>2</sup> construidos, con un máximo del 30% de la superficie construida total de la parcela.
Garaje (G)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

**USOS PROHIBIDOS**

Los no contemplados anteriormente

**USOS PROHIBIDOS**

- Los no contemplados anteriormente
- Se prohíbe el uso de espectáculos, salas de reunión y uso público religioso, así como el de hotel, bar, cafetería, pub, sala de fiestas o restaurante, y similares, a no ser el de cafetería-restaurante al servicio del polígono y con el mismo horario laboral que la generalidad de éste, prohibiéndose en cualquier caso su funcionamiento a partir de las 19 horas, y hasta las 7 horas, en los días laborales, y durante las 24 horas de los festivos.
- Únicamente quedan excluidas del uso industrial las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), y en cualquier caso las siguientes:
  - Tratamiento de basuras
  - Tratamiento de depósito de residuos de matadero y en genera todos los desperdicios de animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.
  - Extracción y tratamiento de grasas animales.
  - Aprovechamiento de residuos o pescados.
  - Depósito o secado de pieles frescas y cuero-
  - Industrias de gases nocivos.
  - Explosivos

**CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD**

Las condiciones estéticas de carácter general del POM.

**ZONA DE ACTUACION**

Sector de suelo Urbanizable S.03.

**OTRAS DETERMINACIONES**

- Ámbito de la ordenanza: superficies edificables de uso privativo y que se destinan predominantemente a usos de almacenes, talleres e industrias, de acuerdo con el régimen de uso del POM.
- Aparcamientos: se establece una dotación de 1,50 plazas/200 m<sup>2</sup> construidos, que deberán ubicarse en el interior de la parcela, pudiendo ocupar las zonas de retranqueo de la misma.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA****ORDENANZAS DE SUELO URBANIZABLE****ORDENANZA 9. INDUSTRIA NIDO (IN)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	80 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones
OCUPACION MAXIMA	85% en parcelas superiores a 1000 m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA	3 plantas, equivalentes a 11,50 metros.
EDIFICABILIDAD	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre parcela neta
RETRANQUEOS	Se fija un retranqueo mínimo de diez (10) metros a la alineación de la calle establecida en el plan. Los retranqueos a linderos se establecen en cinco (5) metros cuando no exista adosamientos de construcciones.
FONDO MAXIMO	Estará en función de la ocupación.
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

**TIPOLOGIA DE EDIFICACION****CATEGORÍA**

Edificación alineada a vial (EAV)	en manzana cerrada (EMC)
Edificación aislada (EA)	adosada (EAA)

**USO MAYORITARIO**

USO GLOBAL		USO PORMENORIZADO	
Industrial (I)		Productivo (IP)	
		Almacenaje (IA)	

**USOS COMPATIBLES**

USO GLOBAL		USO PORMENORIZADO		
Residencial (R)		Unifamiliar (RU)		Vinculada a la industria superior a 45 m <sup>2</sup> e inferior a 150 m <sup>2</sup> construidos, con un máximo del 30% de la superficie construida total de la parcela.
Garaje (G)		Garaje (DC)		En plantas sótano o baja, o en edificio completo.

**USOS PROHIBIDOS**

Los no contemplados anteriormente

**USOS PROHIBIDOS**

- Los no contemplados anteriormente
- Se prohíbe el uso de espectáculos, salas de reunión y uso público religioso, así como el de hotel, bar, cafetería, pub, sala de fiestas o restaurante, y similares, a no ser el de cafetería-restaurante al servicio del polígono y con el mismo horario laboral que la generalidad de éste, prohibiéndose en cualquier caso su funcionamiento a partir de las 19 horas, y hasta las 7 horas, en los días laborales, y durante las 24 horas de los festivos.
- Únicamente quedan excluidas del uso industrial las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961), y en cualquier caso las siguientes:
  - Tratamiento de basuras
  - Tratamiento de depósito de residuos de matadero y en genera todos los desperdicios de animales o vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación o descomposición.
  - Extracción y tratamiento de grasas animales.
  - Aprovechamiento de residuos o pescados.
  - Depósito o secado de pieles frescas y cuero-
  - Industrias de gases nocivos.
  - Explosivos

**CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD**

Las condiciones estéticas de carácter general del POM.

**ZONA DE ACTUACION**

Sector de suelo Urbanizable S.03.

**OTRAS DETERMINACIONES**

- Ámbito de la ordenanza: manzanas integradas por edificios industriales concebidos para albergar cualquier tipo de industria pequeña, con aprovechamiento total del solar, disponiendo viales de acceso a todas las parcelas, vías interiores para reparto de tráfico general y tráfico de seguridad y una zona de aparcamiento no inferior al 10% de la superficie en planta destinada a naves, pudiendo disponer de servicios comunes en régimen de comunidad a nivel de parcela o agrupación de varias parcelas.
- Aparcamientos: se establece una dotación de 1,50 plazas/200 m<sup>2</sup> construidos, que deberán ubicarse en el interior de la parcela, pudiendo ocupar las zonas de retranqueo de la misma.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA**

**ORDENANZAS COMUNES**

**ORDENANZA 10. DOTACIONAL EQUIPAMIENTO (DE)**

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	200 m <sup>2</sup> a efectos de nuevas parcelaciones. Se podrá edificar en parcelas inferiores existentes antes de la aprobación definitiva del POM
OCUPACION MAXIMA	100 % , en parcelas menores de 500 m <sup>2</sup> . 80 % , en parcelas mayores de 500 m <sup>2</sup> .
ALTURA MAXIMA	3 plantas 12,00 m, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	No se establece.
FRENTE FACHADA	8 m
FONDO MAXIMO	Estará en función de la ocupación.
APARCAMIENTOS	Se aplicará lo establecido en la normativa para cada uso específico

**TIPOLOGIA DE EDIFICACION**

**CATEGORÍA**

Edificación aislada (EA)	Aislada adosada (EAA) Tipología específica (ETE)
--------------------------	---

**USO MAYORITARIO**

**USO GLOBAL**

**USO PORMENORIZADO**

Dotacional (D)	Equipamientos (DE)
----------------	--------------------

**USOS COMPATIBLES**

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja vinculada al uso dotacional.
	Hotelero (TH)	En planta baja vinculada al uso dotacional
	Oficinas (TO)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja o edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

**USOS PROHIBIDOS**

1. Los no contemplados anteriormente
2. Los usos residenciales.
3. Los usos terciarios privados.
4. Los usos dotacionales privados.
4. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)

**CONDICIONES ESTETICAS**

Las condiciones estéticas de carácter general del POM

**ZONA DE ACTUACIÓN**

Zona Dotacional y De Equipamiento Publico

**OTRAS DETERMINACIONES**

1. Aparcamientos: se establece una dotación de 1,50 plazas/200 m<sup>2</sup> construidos, que deberán ubicarse en el interior de la parcela, pudiendo ocupar las zonas de retranqueo de la misma.

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA****ORDENANZAS COMUNES****ORDENANZA 11. DOTACIONAL ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (DV)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	No se establece
RETRANQUEOS	No se establece.
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 16 m2 de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1000 m2 de zona verde.
FRENTE FACHADA	No se establece.
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	No se establece

**TIPOLOGIA DE EDIFICACION****CATEGORÍA**

Edificación aislada (EA)	Tipología específica (ETE)
--------------------------	----------------------------

**USO MAYORITARIO**

<b>USO GLOBAL</b>	<b>USO PORMENORIZADO</b>
Dotacional (D)	Zonas Verdes (DV)

**USOS COMPATIBLES**

<b>USO GLOBAL</b>	<b>USO PORMENORIZADO</b>	
Terciario (T)	Comercial (TC)	En planta baja vinculada al uso dotacional.
	Hotelero (TH)	En planta baja vinculada al uso dotacional
	Oficinas (TO)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
	Recreativo (TR)	En planta baja, alta, o en edificio completo.
Garaje (G)	Garaje (DC)	En plantas sótano o baja o edificio completo.
Dotacional (D)	Educativo (DEDU)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Cultural (D-CU-DE)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Administrativo (DAI)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
	Sanitario (DSA)	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

**USOS PROHIBIDOS**

Los no contemplados anteriormente

**FORMA DE ACTUACION**

No se establece

**CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD**

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del POM sobre normas de urbanización.
3. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

**ZONA DE ACTUACION**

Zona Verdes Y Espacios Libres

(Continúa en el Fascículo II)

# A N E X O A L

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 92

FASCICULO II

24 DE ABRIL 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

### VILLASECA DE LA SAGRA

#### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)

#### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA

#### ORDENANZAS COMUNES

#### ORDENANZA 12. DOTACIONAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA (DC)

#### CONDICIONES DE VOLUMEN

PARCELA MINIMA	No se establece
OCUPACION MAXIMA	No se establece
ALTURA MAXIMA	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.
EDIFICABILIDAD	No se establece
RETRANQUEOS	No se establece
FRENTE FACHADA	No se establece
FONDO MAXIMO	No se establece.
APARCAMIENTOS	Según TRLOTAU para las reservas de carácter público

#### TIPOLOGIA DE EDIFICACION

#### CATEGORÍA

Edificación aislada (EA)	Tipología específica (ETE)
--------------------------	----------------------------

#### USO MAYORITARIO

#### USO GLOBAL

#### USO PORMENORIZADO

Dotacional (D)	Dotacional Comunicaciones (DC)
----------------	--------------------------------

#### USOS COMPATIBLES

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	
Terciario (T)	Comercial (TC)	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup> . Equipamiento de pequeño tamaño
	Recreativo (TR)	Al aire libre sin construcción alguna
Garaje (G)	Garaje (DC)	Para reservas de carácter público según TRLOTAU. Se permite la carga y descarga.
	Zonas Verdes (DV)	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales.
Dotacional (D)	Infraestructuras (DEIS)	Bajo rasante
	Administrativo (DAI)	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup>

**USOS PROHIBIDOS**

Los no contemplados anteriormente

**CONDICIONES ESTETICAS Y DE CALIDAD**

1. Las condiciones estéticas de carácter general del POM
2. Se deberá cumplimentar las determinaciones que establecen en los artículos de la normativa del presente POM sobre normas de urbanización.
3. Se debe cumplir con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y con el Decreto 158/1997 correspondiente con el Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

**ZONA DE ACTUACIÓN**

Zona Red Viaria

**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA****ORDENANZAS COMUNES****ORDENANZA 13. USO TERCIARIO-COMERCIAL (TC)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

PARCELA MINIMA	500 m <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA	100%
ALTURA MAXIMA	Según planos de ordenación
EDIFICABILIDAD	Según planos de ordenación y proyectos de equidistribución
RETRANQUEOS	Según planos de ordenación
FRENTE FACHADA	No se establece
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	Según condiciones de los usos

**TIPOLOGIA DE EDIFICACION****CATEGORÍA**

Edificación aislada (EA)	Aislada adosada (EAE)
--------------------------	-----------------------

**USO MAYORITARIO****USO GLOBAL****USO PORMENORIZADO**

Dotacional (D)	Zonas Verdes (DV)
----------------	-------------------

**USOS COMPATIBLES****USO GLOBAL****USOS PORMENORIZADOS**

Dotacional (D)	Comercial (TC)
	Hotelero (TH)
	Oficinas (TO)
	Recreativo (TR)
Garaje (G)	Garaje (DC)

**USOS PROHIBIDOS**

1. Los no contemplados anteriormente

**ZONA DE ACTUACIÓN**

Zonas destinadas a uso terciario-comercial

**OTRAS DETERMINACIONES**

La superficie edificada bajo rasante, en plantas de sótano, únicamente podrán destinarse a aparcamiento, almacenes y cuartos de instalaciones sin computar edificabilidad.

Condiciones estéticas y armonización de edificaciones: Cuando se realicen segregaciones u ordenaciones en que una parcela cuente con varios cuerpos edificados, se garantizará el tratamiento adecuado de las medianeras y la armonía estética del conjunto, tanto en criterios estéticos y volumétricos como de ordenación general de la parcela.

Se dará cumplimiento a la normativa vigente en materia de ruidos y de calidad de vertidos.

### **Artículo 193. Sistemas generales (OE).**

1. El actual POM incorpora los sistemas generales en función de las distintas redes de infraestructura necesarias. Con respecto a los sistemas generales existentes de las redes de comunicaciones, dotaciones y equipamientos y espacios libres, serán los grafiados como tales en los planos.

2. En el presente POM se prevén asimismo diversos sistemas generales, en función de sus características:

a) La imputación a cargo de Administraciones significa que corresponde con una obra gestión directa a ejecutar por obra pública ordinaria o por cualquiera de los tipos de forma de contratación, independientemente de la administración que la ejecute.

b) Las aportaciones de cada sector a la ejecución de cada uno de los sistemas generales descritos se realizará determinará en el momento de redactar el planeamiento de desarrollo de las unidades afectadas, o cuando el Ayuntamiento redacte el correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

### **Artículo 194. Ejecución de los sistemas generales (OE).**

1. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales es de titularidad municipal, estando actualmente obtenido y ejecutado en su totalidad.

2. En el suelo urbano no consolidado se obtendrá por cesión gratuita a cargo de cada área de reparto, salvo determinación expresa en la ficha de desarrollo.

En este suelo su ejecución y financiación se regulará expresamente en los convenios urbanísticos de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo, en el caso de redes compartidas con otras áreas de reparto, todos los tramos necesarios para el normal funcionamiento de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes.

Este mismo régimen se aplicará a las obras de urbanización situadas en calles de borde de las unidades de actuación.

3. En el suelo urbanizable se obtendrá por cesión gratuita a cargo de cada área de reparto, salvo determinación expresa en la ficha de desarrollo.

4. La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará conforme establece el artículo 127 de la TRLOTAU.

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

### **Artículo 195. Unidades de Actuación en suelo urbano (OE).**

1. Las unidades de ejecución definidas en el presente POM se han regulado en función del régimen en el que se encuentran calificadas. Tales unidades mantienen las características definidas en el artículo 70.2 del TRLOTAU con el fin de obtener unidades equilibradas para ejecutar el planeamiento. Las presentes unidades se concretan como las áreas de reparto de la vigente ley a fin de desarrollar el suelo urbano no consolidado.

2. En los planos de planeamiento del presente POM figuran las unidades de actuación que ascienden a CINCO (5) unidades de actuación. Todas estas unidades se rigen como suelo urbano no consolidado, según se especifica en la presente normativa. Cada unidad cuenta con una ficha descriptiva.

3. En de cada una de las unidades de actuación recogidas en el presente POM En todas ellas 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 14.2.c) de la Ley del Suelo.

4. En el presente POM se establece un área de reparto por cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) definidas en el mismo, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos.

5. En el suelo urbano consolidado (SUC) y en el suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, no procede la delimitación de áreas de reparto (AR), constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

6. Los aprovechamientos tipo (AT) se han obtenido siguiendo el criterio marcado en el artículo 33 del RPLOTAU, detallándose en el documento correspondiente con las fichas de dichas unidades.

### **Artículo 196. Características de las Unidades de Actuación (OE).**

1. En todas las unidades presentes se permiten los usos comerciales se establece una compatibilidad de uso entre éste y el residencial de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 5 por 100 del total construido según la ordenanza para uso comercial o artesanal del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial. Tal aprovechamiento se contabilizará en función de la edificabilidad de la ordenanza de aplicación, considerando que el coeficiente de homogeneización entre ambos usos es igual a la unidad. El resto de las condiciones de la ordenanza serán iguales para la aplicación en los citados usos comercial o artesanal.

2. Las unidades de actuación se deberán desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior, y de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU y en el Reglamento del mismo.

3. El desarrollo de las presentes unidades de actuación se deberá realizar conforme establece el Título V del TRLOTAU correspondiente con la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a los Programas de Actuación Urbanizadora, o a través de la ejecución de los Sistemas Generales, en función de las características y particularidades de cada caso.

4. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en el TRLOTAU. En principio se establece un plazo no superior a cuatro años para la presentación de las alternativas técnicas con el documento de planeamiento que desarrolle cada unidad, si bien en las fichas de cada unidad se fija el un plazo más ajustado a cada una de ellas.

El desarrollo temporal de dichas unidades se establece por tanto en dichas fichas de forma que se produzca de una manera progresiva y lógica en el crecimiento urbano.

5. 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 a la aplicación de la ordenanza en concreto, en función de la superficie real y de la densidad y edificabilidad marcadas en la misma.

6. En aquellas Unidades en las que no se haya definido un trazado pormenorizado de su viario y de sus infraestructuras, o en las que se pretenda modificar substancialmente la propuesta recogida en el POM, se deberán desarrollar a través de un Plan Especial de acuerdo con los procedimientos de ejecución recogidos en el presente plan y establecidos en el TRLOTAU.

7. El suelo destinado a los sistemas interiores se obtendrá mediante el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los propietarios, de acuerdo con los términos contemplados en el TRLOTAU.

8. El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que la primera unidad que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas unidades que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionar a cada uno de los ámbitos afectados.

## **CAPITULO X. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE**

### **Artículo 197. Sectores de suelo urbanizable (OE).**

1. Se han establecido DIECIOCHO (18) sectores de suelo urbanizable, cuyo resumen se detalla en el siguiente cuadro:

SECTOR	USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	ZOU
FRONTERAS	Residencial	302.635,26	ZOU.05
AJARES	Residencial	155.096,00	
FRONTERA SUR	Residencial	114.630,33	
LOMO DE PERRO SUR	Residencial	140.630,33	
CRUCES NORTE	Residencial	123.737,00	
CRUCES SUR	Residencial	194.023,14	
S.02	Industrial	685.195,36	ZOU.06
S.03	Industrial	227.000,40	ZOU.07
LOS PICALES	Residencial	608.570,00	ZOU.08
HORCA	Residencial	437.090,00	
FRONTERA NORTE	Residencial	159.002,32	
LOMO DE PERRONORTE	Residencial	206.904,00	
MEJORA	Residencial	179.089,00	
PILARES	Residencial	114.488,00	
CASILLA NORTE	Residencial	129.750,00	
CASILLA SUR	Residencial	122.929,90	
LLAVES	Residencial	89.869,00	
PRADO NUEVO	Terciario-comercial	192.242,31	

2. Cada sector cuenta con una ficha descriptiva en la que se establece su ordenación.

3. En función del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, por el que se aprueba definitivamente el presente POM, se deberán condicionar las aprobaciones de los correspondientes PAUs de desarrollo del POM de los sectores de suelo urbanizable del mismo a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM.

#### Artículo 198. Determinaciones generales de los sectores (OE)

1. El aprovechamiento apropiable será el que resulte de la aplicación de las condiciones de cada ficha y de las determinaciones del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de sus reglamentos.

En este sentido 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 14.2.c) de la Ley del Suelo.

2. La ejecución del presente suelo se efectuará conforme establece el 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 POM, así como a los artículos 31 y 68 del TRLOTAU. El régimen de este suelo se detalla en los artículos 56 y 57 del presente POM y en la legislación vigente.

3. En el presente POM con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el artículo 32.1, para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, además de la aplicación de los coeficientes correctores señalados en el artículo 34.1 del Reglamento, se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15 por 100 del de aquéllas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

En este sentido en el presente POM se establece un área de reparto por cada uno de los sectores de suelo urbanizable, ya que existen circunstancias semejantes en todos ellos.

4. El aprovechamiento tipo (AT) de cada una de las áreas de reparto se detalla en el anexo de los sectores.

5. Los plazos de ejecución de los presentes sectores se someterán a las previstas en TRLOTAU. En principio se establece un plazo de en las fichas de cada uno de ellos.

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 de la unidad.

7. El viario que se encuentra reseñado, en los sectores, en los planos de ordenación del POM se considera estructural y

obligatorio en lo que se refiere a los dos nuevos anillos de circunvalación previstos en el plano de alineaciones. El resto de los viales definidos se consideran orientativos, pudiéndose modificar únicamente en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

#### Artículo 199. Usos globales de los sectores (OE).

1. Los sectores de uso global residencial que tienen definida la ordenación estructural son: Los Picales, Horca, Frontera Norte, Lomo de Perro Norte, Mejora, Pilares, Casilla Norte, Casilla Sur y Llaves, sus ordenanzas específicas son las ordenanzas 4, 5, 6 y 7 del presente POM. El Sector Prado Nuevo, es de uso global comercial-terciario.

2. Los sectores de uso global mayoritario industrial se corresponden con el Sector S.02 y S.03 las ordenanzas específicas son las ordenanzas 8 y 9 del presente POM.

3. En los sectores incluidos en la ZOU.05: Fronteras, Ajares, Frontera Sur, Lomo de Perro Sur, Cruces Norte, Cruces Sur y en el S.03 se ha incorporado la ordenación detallada.

### CAPITULO XI. DETERMINACIONES DEL SUELO RUSTICO

#### Artículo 200. Generalidades y unidad mínima de cultivo (OE).

1. En correspondencia con dispuesto en el presente Capítulo, se tendrán en cuenta las determinaciones generales del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística, la Orden de 31 de marzo de 2003 y el Decreto 242 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM ha adscrito a esta clase de suelo, por cumplir la legislación anteriormente citada y por las siguientes circunstancias particulares:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural.
- Ser merecedores de algún régimen de protección.
- Ser merecedores del mantenimiento de sus características por razón de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural o arqueológico.

d) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por lo anterior por tener valor agrícola, forestal o ganadero, o por contar con riquezas naturales.

e) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo previsto en el POM, y como consecuencia de la Evaluación Ambiental Preliminar.

3. En el presente POM se han diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) y suelo rústico de reserva (SRR).

4. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección, en virtud de lo establecido en los artículos 47 del TRLOTAU y 4 y 5 del Decreto 242 de 2004 se han previsto las siguientes las categorías:

a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno (SRNUEP.PA), por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes. Este se divide en dos subcategorías:

-Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental (SRNUEP.PA/A): En este suelo se han adscrito los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental, y los terrenos descritos en la Evaluación Ambiental Preliminar, en la variedad específica de protección natural. En vista de lo expuesto, se incluyen en esta subcategoría:

Cauces fluviales (SRNUEP.PA/A.C):

-Río Tajo

-Arroyo Guatén

Vías Pecuarias y zonas de afección (SRNUEP.PA/A.VP):

-Cordel de las Merinas

-Cordel de los Puchereros

-Vereda de Magán

-Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (SRNUEP.PA/C): Por razón de los valores culturales o arqueológicos existentes, de acuerdo con el Informe de la Consejería de Cultura.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos (SRNUEP.PI), por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras (y sus zonas de protección), equipamientos o instalaciones, en el que se distinguen las siguientes subcategorías:

- Líneas de alta tensión (SRNUEP.PI/LAT)
- Ferrocarril/AVE (SRNUEP.PI/F)
- Carreteras (SRNUEP.PI/CR):
  - Autopista AP-41
  - Carretera CM-401
  - Carretera de Villaluenga a Toledo
- Canales (SRNUEP.PI/CN):
  - Real Acequia del Jarama
- Equipamientos (SRNUEP.PI/E):

5. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

El uso y disfrute de los terrenos clasificados como no urbanizables o rústicos 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.

Será de aplicación para lo no regulado en el presente Capítulo de este POM lo establecido en la sección segunda del Capítulo II del Título Cuarto de la citada ley, correspondiente con el Régimen del Suelo Rústico, el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31 de marzo de 2003.

6. La unidad mínima de cultivo (UMC) en el término municipal, según la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (en vigor en tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley 4 de 2004, de 18 de mayo, de explotación agraria y desarrollo rural en Castilla-La Mancha) será la siguiente. Las parcelaciones en suelos rústicos de protección cultural, quedarán sometidas a lo preceptuado en el informe de la Consejería correspondiente, siendo obligatorio la petición de informe previo a la misma.

- UMC en secano 3,00 hectáreas
- UMC en regadío 0,25 hectáreas.

#### **Artículo 201. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).**

1. Se entiende por núcleo de población:

a) Todo conjunto de edificaciones o instalaciones con usos admisibles en áreas urbanas (residenciales comerciales o industriales), cuando su estructura parcelaria esté claramente diferenciada de la del entorno rústico, con lotes de tamaño normalmente más pequeño, relacionados entre sí por vías de comunicación de carácter público o comunitario, en las que eventualmente pueden instalarse servicios urbanísticos.

b) Existe formación de núcleo de población, aunque se mantenga la estructura parcelaria rústica, cuando se observe una concentración de edificaciones con usos habituales de las áreas urbanas, que cuenten con intensidades superiores a las señaladas en el planeamiento, o en estas ordenanzas, para el suelo rústico.

c) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

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.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1.2. f) del artículo 54 del TRLOTAU, se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población y por tanto no se admite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas donde se pueda presumir de una finalidad urbanizadora, por existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. Con independencia de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003, sobre suelo rústico, es imprescindible controlar las segregaciones excesivas en suelo rústicos.

Para ello y al objeto de garantizar la no formación de núcleos de población por vías ajenas al planeamiento urbanístico, se prohíben las parcelaciones en suelo rústico de reserva que incumplan la unidad mínima de cultivo (UMC).

Únicamente se admiten superficies inferiores a la UMC cuando se trate de la ejecución de actividades de uso recreativo, en las condiciones determinadas en el artículo 28 del Decreto 242 de 2004, o servicio de obras públicas, de ejecución de actividades de telecomunicación o que se añadan a predios colindantes, siempre que se reseñe tal uso en el Registro de la Propiedad y con sujeción a lo marcado en el Reglamento del suelo rústico.

#### **Artículo 202. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE).**

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, con independencia de lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico y de los enumerados en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 TRLOTAU, los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además del previsto en el apartado 2 del artículo 63 de la TRLOTAU, cumplan los requisitos mínimos establecidos en la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

g) Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en la legislación, los siguientes:

-Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

-Actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

-Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

2. No podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el punto 1 del presente artículo solamente cuando expresamente estén permitidos por la legislación sectorial aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

4. En todo el suelo rústico del presente POM están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su

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.

5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de las obras de modificación o reforma de edificios existentes legalmente construidos de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso, y las obras menores que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.

6. Para todas las instalaciones que se instalen en el suelo rústico 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.

7. Los usos e intensidades regulados en este Plan de Ordenación Municipal para el suelo rústico, se considerarán como máximos admisibles para el régimen normal de esta clase de suelo.

### **Artículo 203. Condiciones generales para la edificación en suelo rústico (OE).**

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso o competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

h) Tener el carácter de aisladas.

i) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

j) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbre superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

k) Cumplir las condiciones establecidas en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

l) Asegurar la preservación del carácter rural de este suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

m) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

### **Artículo 204. Superficies de fincas y ocupaciones en el suelo rústico (OE).**

1. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística,

será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. En tal sentido se incluye un resumen para la aplicación de tal orden:

USO	SUP. MINIMA M <sup>2</sup>		OCUPACION %		OBSERVACIONES
	SR	SRP	SR	SRP	
SECTOR PRIMARIO 1	10.000	15.000	10	10	NOTA 1
SECTOR PRIMARIO 2	15.000	20.000	10	10	NOTA 2
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	10.000	30.000	2	2	
RESIDENCIAL VINCULADO	10.000	15.000	2	2	NOTA 3
INFRAESTRUCTURA PUBLIC			-	-	NOTA 4
INDUSTRIAL 1	30.000	30.000	10	10	MAS 5.000 Hab
INDUSTRIAL 2	20.000	20.000	10	10	MENOS 5.000 Hab
TALLERES VEHICULOS	15.000	15.000	10	10	
USO COMERCIAL	20.000	20.000	2	2	
USO ARTESANAL	10.000	10.000	5	5	
HOTELERO MENOS 750 M2	10.000	10.000	7,50	7,50	
MAYOR 750 M2	30.000	30.000	5	5	MAS 5.000 Hab
	20.000	20.000	5	5	MENOS 5.000 Hab
TURISMO RURAL	10.000	10.000	10	10	
CAMPAMENTOS	15.000	15.000	2	2	
RECREATIVOS	15.000	15.000	5	5	OCIO/DEPORTE
DOTACIONAL PRIVADO					NOTA 5
SUBESTACION <132 KV					NOTA 6
SUBESTACION >132 KV	15.000	15.000			
OTRAS DOTACIONES	15.000	15.000	10	10	

2. Dentro del cuadro anterior se debe detallar las siguientes consideraciones:

a) Nota 1. Se aplicará el apartado 1 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

–Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio y depósito de materias primas y aperos de uso agrario.

–Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

–Otras construcciones diferentes de las enunciadas en las letras anteriores relacionadas con la actividad agrícola y ganadera y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos y piscifactorías.

b) Nota 2. Se aplicará el apartado 2 del sector primario en los supuestos previstos en el apartado 2 del artículo 4 de dicha Orden que corresponde con:

–Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

–Instalaciones relacionadas con la actividad cinegética.

c) Nota 3. Se aplicará en el caso de viviendas familiares aisladas vinculadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 5 de dicha Orden.

d) Nota 4. Se aplicará el artículo 6 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

e) Nota 5. Se aplicará el artículo 11 de dicha Orden en el que la superficie será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que corresponda.

f) Nota 6. Se aplicará el artículo 11.2 de dicha Orden en el que se deberá justificar un retranqueo de 12 metros desde todos los linderos de la finca a cualquier elemento de la instalación.

3. Podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones de menor superficie y con mayor ocupación en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 4 de dicha Orden, de acuerdo con el procedimiento establecido en el mismo.

### **Artículo 204 bis. Condiciones para el desarrollo de programas de actuación urbanizadora en suelo rústico (OE).**

1. En aplicación del artículo 9.g) del Reglamento de Suelo Rústico en los casos de desarrollo del Suelo Rústico de Reserva, mediante la Modificaciones Puntuales del Plan y redacción del PAU correspondiente deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Los interesados que desean llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística TRLOTAU y los

artículos 13 y 36 del Reglamento de de Suelo Rústico RSR, consultar previamente al municipio sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora. Esta consulta deberá justificar los siguientes aspectos básicos:

a) Mantenimiento del modelo territorial previsto en el POM, sin que se pueda aprobar ningún nuevo desarrollo residencial que modifique el modelo de desarrollo concéntrico previsto.

b) Mantenimiento del programa de desarrollo previsto en el POM.

2. En la solicitud de consulta previa deberán especificarse y aportarse los siguientes extremos y documentos:

–Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose en consecuencia, su delimitación, con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

–Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

–Indicadores acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionamiento de éstas.

–Informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente, sobre los valores naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.

–Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuentan para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas para la contratación administrativa.

–Planos a escala mínima 1:2.000 que definan un esquema de ordenación del terreno para el que se solicita la modificación.

–Planos a escala mínima 1:2.000 de las posibles afecciones a sistemas generales y redes de infraestructuras existentes o previstas.

–Planos de estado actual del POM y de la modificación que se solicita, aclarando los planos que se deben modificar.

3. El pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación. Para ello valorará la pertinencia de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, así como, en su caso, las indicaciones aportadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En el caso de que la resolución sea favorable, ésta deberá:

–Contener los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con la redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU.

–Indicar la necesidad de presentar un PAU y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el TRLOTAU.

–Indicar la necesidad de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.

### **Artículo 205. Actuaciones generales admisibles en suelo rústico de protección (OE).**

1. Constituye este suelo los terrenos que se califican como tales en el plano de clasificación de suelo. Dicha calificación se ha realizado 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. En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá 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, así como la vigente Ley de

evaluación ambiental, el Reglamento y los Decretos que la desarrollan.

En las presentes zonas clasificadas como suelo rústico especialmente protegido se deberá tener presente la legislación sectorial de Protección del Medio Ambiente y concordantes.

2. En el presente Plan de Ordenación Municipal se han calificado varias zonas de especial protección debido a los valores ambientales propios del municipio de Villaseca de la Sagra que deben ser tenidos en cuenta. Tales valores corresponden con las vías pecuarias y cauces con valor ambiental. Todas estas zonas se detallan en el plano correspondiente.

3. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el presente capítulo para el suelo rústico de reserva siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial de cada categoría y que se detalla en los siguientes artículos de este mismo capítulo, siempre que sean necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso o disfrutes públicos compatibles con unas y otros.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo vigente, y concordantes.

5. Además de los citados, se considerarán permitidos y en consecuencia no precisan de la calificación urbanística citada, la realización de las obras de modificación o reforma de edificios existentes, legalmente construidos, de cualquier tipo que no se encuentren fuera de ordenación siempre que no supongan ampliación ni cambio de uso, y las obras de carácter menor que no aumenten la superficie construida ni afecten al paisaje.

6. Dentro de este tipo de suelo se prohíben, con carácter general, los siguientes usos y actuaciones:

a) Cualquier uso residencial, a excepción del uso hotelero rural.

b) Cualquier uso industrial.

c) Cualquier uso terciario.

d) Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos.

e) Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

f) Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.

g) Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes.

h) Actividad minera de cualquier tipo.

7. Se permite el resto de usos no descrito en el punto anterior, siempre que sean compatibles con el carácter protector que debe tener este tipo de suelo, debiéndose ajustar a las especificaciones que figuran para cada tipo de protección en los artículos siguientes. Los usos permitidos en cada tipo de suelo de protección se definen en los artículos siguientes correspondientes con cada tipo de suelo.

8. 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 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.

9. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

### **Artículo 206. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE).**

1. En este suelo los cerramientos de estas zonas deberán adecuarse a las condiciones del terreno prohibiéndose las explanaciones y debiendo estar de acuerdo con el artículo 54 del 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.

2. En el suelo de protección natural calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Sector primario.
- Infraestructuras de titularidad pública.

3. En el suelo de protección natural calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.

#### **Artículo 207. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE).**

1. Se califican como suelo de protección ambiental las vías pecuarias existentes en el municipio y que se describen en la memoria y planos del documento, en su calidad de protección ambiental.

En estas zonas será de aplicación la Ley 8 de 2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

2. Por el ámbito discurren tres vías pecuarias: Cordel de las Merinas, que atraviesa el ámbito de Este a Oeste; Cordel de los Puchereros, que parte del punto de contacto en la zona Norte del Cordel de las Merinas con el casco urbano y lo bordea por el Este hasta su paso bajo la futura autopista; y Vereda de Magán, que discurre por el borde Norte del término municipal.

Se busca la protección de estos bienes de dominio público pecuario y sus zonas de protección, debido a su valor natural, clasificando los mismos como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental de acuerdo con el artículo 47.2.A) del TRLOTAU y 4.a) del Reglamento 242 de 2004, de 27 de julio. Se genera a su vez una franja de espacios libres para aprovechar la alta calidad ambiental y estética que estas infraestructuras crean.

3. La anchura mínima de protección de las vías comprenderá la anchura de la misma más tres metros a cada lado de estas. Se prohíbe cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

4. Se prohíbe cualquier tipo de parcelación sobre el espacio vial o descansadero. Cualquier actuación sobre la vía pecuaria deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Para cualquier vallado o urbanización de los terrenos colindantes se deberá contar con la autorización previa citada.

5. Para la instalación de redes subterráneas bajo suelo de vías pecuarias, será igualmente necesario contar con la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Quedan prohibidos las extracciones de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.

7. En las unidades y sectores afectados por las citadas vías pecuarias se deberá mantener la continuidad de las vías, debiéndose solicitar la autorización correspondiente para el desarrollo de las mismas en la tramitación de los correspondientes programas de actuación urbanizadora.

#### **Artículo 208. Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE).**

1. En el POM se han reseñado todos los cauces y sus zonas de protección que quedan clasificadas como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental y que son los siguientes:

- Río Tajo, que discurre al sur del término municipal de Villaseca de la Sagra.
- Arroyo del Guatén, que discurre al este del término municipal de Villaseca de la Sagra.

En estas zonas será de obligado cumplimiento la vigente Ley de Aguas, y en todo el suelo del dominio público hidráulico queda prohibido todo tipo de construcción.

2. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

-Sector primario.

-Forestal y cinegético.

-Infraestructuras de titularidad pública.

3. En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.

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.

Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición primera del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

5. 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.

-Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de hasta quinientos años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la citada confederación el estudio hidrológico correspondiente.

-Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

-En todo caso se deberán respetar en las 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.

-En el supuesto de construirse una estación depuradora de aguas residuales, se deberá tener en cuenta que el emplazamiento deberá preverse fuera de la zona de dominio público y en zona no 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 prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad de biogenética del medio.

-Expresamente se prohíbe la sustitución del arbolado preexistente por plantaciones de chopos híbridos.

-Se permite la plantación de este tipo de plantaciones híbridas en zonas degradadas y carentes de vegetación de galería; se recomienda, cuando sea posible, su riego con efluentes de depuradoras.

#### **Artículo 209. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE).**

1. En el presente Plan de Ordenación existen zonas de especial protección debido a los valores propios de carácter cultural,

arqueológico preferentemente, existentes. Cualquier actuación que se pretenda acometer en estas zonas deberá ser aprobada por la Consejería Cultura a través de sus órganos correspondientes.

2. En el suelo de protección cultural clasificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

–Sector primario, si bien no se permiten trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.

3. En el suelo de protección cultural clasificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.

4. En estas zonas no se permite la plantación de árboles o arbustos de tallo alto, ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier otro tipo, aunque tenga carácter temporal o provisional.

5. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición sexta del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

6. Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha.

#### **Artículo 210. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Viales (OE).**

1. Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos, y caminos las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de explotaciones o instalaciones y no destinadas fundamentalmente a la circulación rodada.

2. En el ámbito territorial del presente Plan, a las infraestructuras viarias existentes le es de aplicación la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha (D.O.C.M del 2 de enero de 1991), y de acuerdo con la misma se establecen las zonas de dominio público, servidumbre y protección, en las que las actuaciones a realizar se ajustarán a lo establecido en el capítulo IV de dicha Ley, sin perjuicio en su caso de la preceptiva licencia municipal.

La línea límite de edificación se define con carácter general en el artículo 27 de la citada Ley, situándose a veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en las carreteras de la red básica y de dieciocho (18) metros en las demás carreteras.

3. En el espacio comprendido entre la línea de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes que requerirán en todo caso la autorización de la Administración titular de la carretera y la correspondiente licencia municipal según lo establecido en el presente POM.

4. En la zona de dominio público no se permitirá uso alguno. En la zona de servidumbre se puede permitir el estacionamiento y paso de conducciones propias del uso de carreteras, no permitiéndose publicidad.

5. En la zona de afección hasta la línea de edificación se prohíben obras de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes.

6. En la zona edificable de la zona de afección se permiten, con independencia del cumplimiento del resto de determinaciones urbanísticas correspondientes, las obras dentro de las características de apoyo de carreteras y que son las siguientes:

- Industria y almacén. Exclusivamente las vinculadas al uso de la carretera.
- Estaciones de servicio, hotelero y deportivo en todas sus categorías.
- Comercial y de oficinas solamente vinculadas a las instalaciones permitidas.
- Vivienda. Solamente para el personal de vigilancia de las instalaciones oportunas con el máximo de una vivienda por parcela.

7. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en la disposición segunda del Reglamento del suelo rústico y en la corrección de errores de la misma.

#### **Artículo 211. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico. (OE)**

1. A los efectos de este POM no se establece ninguna protección para las redes de baja tensión. Para el resto de las líneas se considera la siguiente jerarquía:

- Red de suministro de alta tensión entre 45 y 138 KV.
- Red de media tensión: entre 15 y 45 KV.

2. En el suelo de protección ambiental de infraestructuras clasificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Sector primario
- Forestal y cinegetico
- Infraestructuras de titularidad pública

3. Con respecto a las líneas de alta y media tensión, se establecen las siguientes servidumbres:

- Prohibición de plantar árboles a menos de dos metros de distancia de la proyección de la línea.
- Prohibición de construir edificios o instalaciones a menos de seis metros de distancia de la proyección de la línea.

4. Con respecto a las líneas de alta tensión se establece una banda de protección de la siguiente amplitud:

- Línea de 45 KV: 20 metros.
- Línea de 138 KV: 30 metros.

5. En el interior de la banda de protección de las líneas de alta tensión se prohíbe cualquier tipo de construcción, permitiéndose el cercado de la parcela que dejará a salvo la servidumbre establecida.

6. La plantación del arbolado se prohíbe en la proyección y proximidades de las líneas de menor distancia de:

- Línea de 45 KV: 2 metros.
- Línea de 138 KV: 3 metros.
- Línea de 380 Kv: 5,5 metros.

#### **Artículo 212. Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Conducciones de servicios (OE).**

1. Se establece una banda de protección de tres metros a lo largo del trazado de cualquier conducción de abastecimiento de agua, saneamiento, o suministro de cualquier tipo de energía o de telecomunicaciones.

2. En el suelo de protección de infraestructuras de conducciones de servicios, clasificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

–Sector primario, si bien no se permiten trabajo de arado, cava u otros a una profundidad superior a cincuenta (50) centímetros en estas bandas de protección.

- Cinegetico
- Infraestructuras de titularidad pública

3. En estas bandas no se permite 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. Cuando las instalaciones discurran en canal, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de dos (2) metros de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

#### **Artículo 213. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. (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 incluíbles en el concepto siguiente:

–Cultivo de recursos vegetales, ya sea en secano, regadío o de carácter forestal, de forma extensiva o intensiva.

2. A los efectos de este apartado, las edificaciones podrán vincularse a una finca individual o a un conjunto de fincas.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación agrícola, deberá 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.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso agrícola.

Las edificaciones auxiliares de una explotación destinada al cultivo de recursos vegetales en secano, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

4. A los 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.

5. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales de invernaderos y viveros destinadas directamente a cultivos agrícolas.

#### **Artículo 214. Construcciones destinadas a explotaciones ganaderas (OE).**

1. A los efectos de estas normas, se entenderán como explotaciones ganaderas las actividades primarias referidas a la 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.

Para que un edificio o instalación pueda considerarse ligado a una explotación ganadera, deberá 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.

3. Se considerarán permitidas en suelo rústico las construcciones e instalaciones ligadas a las explotaciones anteriores siempre que se respeten los límites señalados en este capítulo para el uso ganadero que resulte de la aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos para el suelo rústico.

Las edificaciones auxiliares de una explotación ganadera, no ocuparán más de lo establecido en la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

4. No se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, las superficies cubiertas mediante estructuras provisionales destinadas directamente al presente uso ganadero.

#### **Artículo 215. 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 no urbanizable. 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 el TRLOTAU.

2. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

#### **Artículo 216. 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 regulará por las especificaciones correspondientes a las viviendas unifamiliares aisladas.

Las viviendas vinculadas a otros usos deberán localizarse en la misma finca registral, prohibiéndose las parcelaciones que impliquen su separación del uso principal.

La tramitación de la autorización correspondiente se realizará conforme a lo establecido en la TRLOTAU.

2. La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística será la que resulte de aplicación de la Orden de 31 de marzo de 2003 sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

### **CAPITULO XII. DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLES DE USO RESIDENCIAL**

#### **SECCION XII.1. GENERALIDADES**

#### **Artículo 217. Objeto y base para la redacción de este capítulo.**

Con el objeto de absorber la demanda inmobiliaria a corto plazo existente en el término municipal, el artículo 24 del TRLOTAU incluye entre las determinaciones de ordenación estructural del POM la ordenación urbanística detallada de aquellos sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

Como consecuencia de la iniciativa privada existente desde hace varios años para el desarrollo del ámbito, se incorpora al POM la presente ordenación urbanística detallada en orden a desarrollar los sectores incluidos en la ZOU.05 cuyo destino a uso residencial se considera prioritario, formando parte de la ordenación estructural del POM con el nivel de determinaciones del Plan Parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar su programación evitando la posterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Según lo expuesto, se recoge en este capítulo la normativa específica aplicable a los Sectores de Suelo Urbanizable, que complementa las condiciones generales de la edificación y de los usos establecidas para el suelo urbanizable de uso mayoritario residencial de los Capítulos IV y V.

#### **Artículo 218. Ambito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de esta normativa comprende los Sectores de Suelo Urbanizable, del POM de Villaseca de la Sagra, en la provincia de Toledo.

#### **Artículo 219. Orden de prioridades.**

Subsidiariamente, será de aplicación lo dispuesto en la normativa del POM para suelo urbano, siempre y cuando no contradiga lo establecido en este capítulo, prevaleciendo en este caso las condiciones fijadas de forma específica para los Sectores de Suelo Urbanizable.

#### **Artículo 220. Sistema de actuación.**

1. La gestión del ámbito se realizará mediante gestión indirecta por agente urbanizador. Tal figura se encuentra regulada en los artículos 117 y siguientes del TRLOTAU. Los sectores quedarán sometidos a lo preceptuado en el Plan Especial de Infraestructuras a redactar por el Ayuntamiento, antes del inicio del desarrollo de los sectores, en el que se incluirá un estudio pormenorizado de los costes de desarrollo del POM, con el fin de efectuar un reparto proporcional entre los distintos sectores en función del aprovechamiento de los mismos.

2. En su articulado, la Ley define a dicho gestor de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora como 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.

3. En función del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, por el que se aprueba definitivamente el presente POM, se deberán condicionar las aprobaciones de los correspondientes PAUs de desarrollo del POM de los sectores de suelo urbanizable del mismo a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM.

#### **Artículo 221. Recepción de las obras de urbanización.**

Según lo establecido en el artículo 136 del TRLOTAU, la

recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

Incumbirá a la entrega de las obras de urbanización a:

–La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

–La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción definitiva, incluso para el caso de que la persona responsable no sea localizable. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

#### **Artículo 222. Desarrollo de elementos integrantes.**

Para el desarrollo de determinados elementos integrantes de la ordenación detallada se prevé la formulación de sendos Planes Especiales o Estudios de Detalle.

La elaboración, la tramitación y la aprobación de Plan Especial y del Estudio de Detalle se regulará en atención a lo dispuesto en el artículo 38 del TRLOTAU.

Del mismo modo, el RPLOTAU, en el artículos 84 y el 30 del TRLOTAU establecen la documentación que deberá ser elaborada para la formulación de dicho plan.

### **SECCION XII.2. NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS DE CARACTER AMBIENTAL**

#### **Artículo 223. Propuesta de medidas correctoras.**

Además de las medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental del POM que forman parte de la presente normativa, se proponen unas medidas específicas para este ámbito concreto.

##### **223.1. Protección del patrimonio, vías pecuarias y montes de utilidad pública**

En los casos en que sea de aplicación la Ley 4 de 1990, no se iniciarán las obras sin contar con el visado de la D.G. de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura en relación con las afecciones al Patrimonio Arqueológico, en cumplimiento de la Ley 4 de 1990. Se adaptarán las actuaciones propuestas en caso de que así fuera necesario.

No se prevén afecciones a montes de utilidad pública.

El objetivo de protección de las vías pecuarias es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3 de 1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados). Para ello se atenderá a lo establecido en el artículo 5.1, apartado a), subapartado II) del Decreto 242 de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998. Quedando las vías pecuarias como suelo rústico No Urbanizable de Protección Ambiental.

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal, e incluso estatal. Su condición de suelos públicos junto con alto valor histórico, hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva, su existencia permite, al abrigo del fenómeno metropolitano, su puesta en valor como soporte de rutas alternativas de ocio.

Una vez asumida la imposibilidad de conservar las vías pecuarias en su condición actual, insostenibles una vez perdido

su uso pecuario tradicional, se plantea reconvertirla hacia paseos peatonales y arbolados, que manteniendo el trazado histórico de las vías pecuarias, sirva de evocación histórica y educativa de lo que fue un uso importante a nivel peninsular.

Deberá preservarse la anchura estipulada en:

–Cordel de la Merinas: Según deslinde aprobado en el año 1996, Orden de 17 de enero de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Castilla-La Mancha. Que materializa el deslinde con la colocación de veinte pares de piquetes, en sentido contrario al Proyecto de Clasificación del año 1954, de modo que se establece la anchura tal y como se refleja seguidamente:

–Piquetes de 1-1' hasta 4-4': Anchura de 37,61 metros.

–Piquetes de 4-4' hasta 20-20': Anchura de 20,89 metros.

–En el tramo definido por los pares de piquetes 17-17' hasta 20-20' se une el tramo con la vía pecuaria «Cordel de los Puchereros».

–La ubicación exacta de los piquetes puede consultarse en el plano adjunto al expediente de deslinde del Cordel de las Merinas en el término municipal de Villaseca de la Sagra.

–Cordel de los Puchereros:

–En el tramo definido por los pares de piquetes 17-17' hasta 20-20' del deslinde del Cordel de las Merinas, referido anteriormente, deslinde aprobado en el año 1996, Orden de 17 de enero de 1996, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Castilla-La Mancha, se hace mención a que dicho cordel une el tramo con la vía pecuaria «Cordel de los Puchereros». De lo que se deduce que la anchura en este tramo es de 20,81 metros.

–En el resto del trazado del Cordel Puchereros, según el proyecto de Clasificación del año 1954, se establece una anchura de 37,61 metros.

##### **223.2. Medidas correctoras de la contaminación lumínica.**

Se recomienda establecer áreas con niveles de iluminación en función de las necesidades de utilización y su relación con el medio natural. Los criterios para establecer estas áreas serían:

–Un primer nivel de máxima protección contra la contaminación lumínica que deberá establecerse en aquellos espacios naturales de interés. Lo que permite la protección de flora y fauna así como la observación del cielo. El nivel de alumbrado en estas zonas después de las 24,00 horas no debería superar los 10 lux (iluminancia media 5-10 lux).

–Un segundo nivel de contaminación reducida, básicamente aplicable a zonas residenciales, hospitalarias, religiosas, culturales. Cuyo nivel de alumbrado coincide con el anterior.

–Un tercer nivel de mayor contaminación lumínica que corresponderá con espacios urbanos en los que se llavan a cabo funciones que requieren mayores necesidades de luz: comerciales, recreativas, deportivas... El nivel de alumbrado después de las 24,00 horas se debería situar en tre 10-15 lux de iluminancia media.

–El cuarto nivel de máximo brillo permitido, correspondiendo a las necesidades de viales de mucho tráfico quedaría con 15-20 lux después de las 24,00 horas, pudiéndose llegar a un nivel de iluminancia máxima de 65 lux.

También puede establecerse un nivel de máximo de intromisión del brillo procedente del exterior en los hogares, al igual que en el caso de la contaminación acústica.

Además se recomienda que los dispositivos de iluminación cumplan unos mínimos de diseño y funcionalidad de modo que se impida la emisión de luz de forma directa hacia el cielo, debiendo quedar prohibidos los cañones de luz, y adoptándose las medidas de diseño y funcionalidad necesarias para cumplir estos objetivos.

A modo de propuesta se presenta un borrador de ordenanza sobre el alumbrado exterior, y que, mediante una revisión que permita adaptarla a las características de Villaseca, puede ser incorporada en el Plan.

##### **223.3. Gestión de residuos.**

Las actuaciones que desarrollen este sector deberán adaptarse al Plan de Residuos de Castilla-La Mancha vigente (Decreto 70 de 1999, de 25 de mayo), perteneciendo el municipio al AGES 7

«Toledo Centro-Norte»; y al Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla-La Mancha (Decreto 158 de 2001, de 5 de junio de 2001).

Se enumeran seguidamente una serie de medidas, acorde con la Ley 10 de 1998, y con la Ley 11 de 1997; así como con el Plan de gestión de RSU de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y con la Directiva 2004/12/CE para conseguir una reducción progresiva de la cantidad de RSU per cápita, así como el aumento de la proporción de residuos aprovechados sobre el total generados, si bien algunas de las medidas referidas exceden al ámbito competencial municipal:

- Prevención y reducción de los RSU.
- Recogida selectiva integral de los RSU domiciliarios y asimilados.
- Mejora del sistema de tratamiento.

#### 223.4. Ruido.

-Los focos contaminantes en este sentido suelen ser los establecimientos de ocio concentrados (bares, discotecas) y el propio tráfico rodado.

-De cara a un aumento considerable de la población de Villaseca de la Sagra, contemplada en el POM, debe prestarse toda la atención, en primer lugar, al ruido del tráfico rodado, siendo este momento el preciso para desarrollar al máximo las medidas preventivas.

Las medidas aconsejables para minimizar la problemática del ruido en fase de planificación serían:

-Condicionar la elección adecuada del pavimento de las calles.

-El plan de comunicaciones rodadas, según las predicciones de tráfico, de modo que se relacionen las diferentes áreas acústicas (o zonas urbanas) de forma que los enlaces se establezcan en la medida de lo posible en la periferia de dichas áreas.

-La adecuada distribución, orientación y diseño de los edificios y calles

-La consideración de las condiciones topológicas y climatológicas de los nuevos espacios urbanos. Vientos dominantes, estudio de montículos y masas arbóreas que puedan producir barreras acústicas naturales.

-La clasificación de las actividades urbanas en función de sus exigencias de silencio y de la generación de ruido, para permitir su correcta ubicación en el planeamiento.

En cuanto al ruido del tráfico rodado se puede desglosar en dos aspectos:

-El ruido del propio automóvil, motor, escape, que cobra mayor importancia en velocidades inferiores a 50 kilómetros/hora.

-El ruido de rodadura, por el contacto de los neumáticos sobre el pavimento, que cobra mayor importancia a partir de 50 kilómetros/hora. Este umbral de velocidad tiende a bajar con el cumplimiento de las nuevas normativas sobre reducción de ruido en el automóvil, por lo que cobra más importancia aún, en las estrategias anti-ruido, las actuaciones sobre el pavimento.

#### Niveles sonoros en el interior según los distintos tipos de pavimento

#### Niveles sonoros en el exterior según los distintos tipos de pavimentos

En cuanto a las actividades urbanas en función de sus exigencias de silencio y de la generación de ruido, se pueden clasificar, a modo orientativo, en la tabla siguiente, que permite prevenir los problemas al contemplarse en fase de planificación.

RUIDO	PRECISAN SILENCIO	NO PRECISAN SILENCIO
GENERAN	Cultural (teatro, auditorio) Educativo Investigación	Industria ruidosa Vario transportes Parque atracciones Campo deportes Aeropuerto Estación ferrocarril
NO GENERAN	Residencial Religioso Hospitalario Parque, bosque Investigación Cementerio	Industria no ruidosa Comercial y Oficinas Transporte subterráneo

#### 223.5. Planificación de las zonas verdes. Plantaciones.

Para realizar un tratamiento más adecuado de los distintos espacios verdes que se generarán con el nuevo desarrollo, se proponen una serie de pautas según la tipología de los distintos espacios. De este modo se facilita que el proyecto de urbanización posterior concrete los criterios sobre estos lugares sobre una base adecuada.

Se consideran los siguientes espacios: Zonas verdes uso público, Espacios verdes de uso privado común, Espacios verdes de uso privado no compartidos, Aceras y Campo de golf.

##### a) Recomendaciones generales:

En este apartado se expondrán unos criterios generales comunes para las zonas verdes. Todo ello queda supeditado al apartado de jardinería del proyecto de urbanización correspondiente, siendo estos criterios a modo de orientación.

Dependiendo de cada área concreta existe una serie de flora determinada que se desarrolla mejor que otras. Hay que tener en cuenta que el medio urbano es siempre más seco de lo que correspondería climatológicamente al lugar. De esta forma la flora urbana debe contar con ejemplares de familias resistentes. Evitando especies con plagas o enfermedades crónicas en la zona y elevados requerimientos fisiológicos.

-Se recomienda para las zonas ajardinadas utilizar asociaciones que favorezcan la creación de varios estratos de vegetación.

-Se propone la introducción de elementos de la flora tradicional, que aportaran un carácter singular al espacio como olivos, almendros, cipreses, encinas etc.

-En los viarios no solo se tendrán en cuenta los criterios de movilidad si no que se tratará de enriquecer el espacio de relación, la calidad ambiental y el paisaje humano y sostenible

-En las interfases entre un viario y un espacio verde el tratamiento de la vegetación y los pavimentos permitirán crear puntos de señalización y aviso para los conductores

-Utilizar el arbolado como elemento de enlace con los espacios libres más próximos.

-Es aconsejable conservar los caminos rurales de las zonas agrícolas, ya que además de vías de comunicación rural son vías verdes que pueden ser de gran ayuda a caminantes y ciclistas y conectan los núcleos urbanos con el medio natural.

-Evitar monocultivos de arbolado y vegetación.

-En las zonas de borde y en los espacios naturales favorecer la continuidad de la vegetación autóctona de los espacios colindantes.

-Potenciar el arbolado que lleve asociado la presencia de la avifauna

-Incorporar la vegetación existente siempre que sea posible. Creando paisajes diversos y reconocibles evitando la uniformidad y repetición de los mismos

-Utilizar materiales de baja dependencia y mantenimiento.

-La plantación se hará teniendo en cuenta el desarrollo posterior y se dimensionará de acuerdo con su estado adulto La servidumbre que debe de guardarse a la edificación será como mínimo de 2 m desde el eje del árbol a la línea de edificación. Las especies de porte grande (altura de más de 15 m y copa de 4 m en adelante) necesitan un mínimo de 3,5 m.

-En el tránsito de vehículos el árbol no ha de invadir la vertical de la calzada hasta una altura de 4 m. No se considera calzada el espacio destinado al aparcamiento.

-Ninguna parte del árbol debe impedir la visibilidad de los elementos de señalización vertical consolidados desde una distancia de 30 m, visto desde el punto de vista del conductor.

–Para árboles en alineación se respetarán los mínimos siguientes como marcos de plantación:

–Arboles de porte pequeño y porte columnar entre cuatro (4) y seis (6) metros.

–Arboles de porte mediano, entre seis (6) y ocho (8) metros.

–Arboles de porte grande entre ocho (8) y doce (12) metros.

–En las zonas verdes y viarios se recomienda el uso de árboles de sombra (olivos, plataneros, etc.) que poseen beneficios ambientales significativos con hoja caduca. De este modo en verano se crea un techo verde protector, que ayuda a soportar las altas temperaturas estivales, mediante la formación de un microclima. En invierno la caída de las hojas permite el paso de la luz a su través.

–En eventuales muros vegetales de igual forma se deberían utilizar árboles de sombra que funcionan apantallando impactos visuales y paisajísticos no deseables. Producidos debido a la cercanía de vías de comunicación y transporte.

–La transición gradual que se persigue en el diseño del plan entre los espacios naturalizados y los más netamente urbanos se vería reforzada al incluir las especies no autóctonas u ornamentales de un modo paulatino incrementándose su presencia a medida que nos alejamos de estos núcleos. Esto es aplicable a los nuevos parques y zonas arboladas.

#### b) Zonas verdes uso público:

–La superficie prevista para zonas verdes-espacios libres cumplirá los estándares previstos por la normativa vigente. Las Zonas Verdes deberán estar ajardinadas en una proporción superior al 50 por 100 de su superficie para que no se produzcan áreas de barro y polvo.

–Se recomiendan utilizar en estos lugares especies de gran resistencia, pocos requerimientos hídricos y escaso mantenimiento.

–Arboles de sombra: Plátanos, olivos, etc.

–Arboles ornamentales: Almendros, aligustres, etc.

–Arboles para la formación de pantallas vegetales: Cipreses, plataneros, aligustres, etc.

–También se proponen arbustos para fomentar la diversidad de estratos

–Las especies que se exponen a continuación no son óbice para el uso de otras diferentes. La elección final vendrá recogidos en el proyecto de urbanización en el apartado de jardinería correspondiente.

#### c) Espacios verdes de uso privado común:

–En estos lugares, además de usar los antes mencionados, sería posible el uso de un tipo de vegetales de un carácter más ornamental y de mayores requerimientos. Esto está justificado debido a que el mantenimiento y cuidados posteriores serán más específicos.

–Las zonas de césped sería recomendable reducir las al máximo para evitar la necesidad de riego. El color verde se consigue sustituyendo este por tapizantes. Plantas en general de bajo porte y desarrollo rastrero.

–Recomendándose el riego por goteo para el mejor aprovechamiento del agua. Sería conveniente la utilización de agua reciclada para el riego así como la búsqueda de soluciones que permitan almacenar el agua de la lluvia y distribuir posteriormente como irrigación.

–La utilización óptima del agua de riego condiciona sustancialmente el diseño de plantación obligando a agrupar especies de requerimientos similares en la misma zona.

–Todo ello según se defina en el Proyecto de Urbanización bajo los criterios técnicos y estéticos precisados por el proyecto de jardinería.

#### d) Espacios verdes de uso privado no compartidos:

En estas zonas privadas sería recomendable informar a los propietarios sobre las ventajas de atender los criterios antes mencionados, como la utilización de plantas resistentes y aclimatadas a la zona y el uso de métodos de riego por el goteo o aspersión. Lo cual no solo conllevará a un mejor disfrute si no a un entorno más saludable. Las especies descritas hasta ahora bien podrían utilizarse en cualquier jardín privado.

#### e) Aceras:

–En el tránsito de peatones, el arbolado ha de respetar sin invadir una anchura de acera de doscientos cincuenta (250)

centímetros y una altura de paso libre de ramas de doscientos veinticinco (225) centímetros.

–La medida mínima que tendrá el alcorque es de un (1) metros cuadrado en el caso de los árboles. El árbol o arbusto se situará en el centro del alcorque.

–En las calles asfaltadas, con las aceras pavimentadas, no se utilizarán alcorques enmarcados con bordillos que sobresalgan del nivel del pavimento, ya que no permiten que entre el agua de lluvia que cae en la acera. En las calles con pendiente, los bordillos se colocarán en la parte baja del alcorque, de forma que aumente el volumen de agua que éste recoge.

–La elección de las especies se hará en función de la anchura de la acera y su cercanía la edificación en cada lugar.

–Especies recomendadas (esta propuesta no es óbice para que se utilicen ejemplares de otras especies):

–Arboles de sombra: Plátanos, olivos, etc.

–Arboles ornamentales: Almendros, árboles del paraíso etc.

#### f) Campo de golf:

–En zona suroeste de la actuación urbanística se ubicará un campo de golf que coincide en gran medida con la zona de regadíos actual.

–Las especies elegidas así como el diseño vendrán reflejadas en el propio proyecto del campo.

–Se aconseja la utilización donde sea posible de céspedes de bajo consumo y sistemas de riego eficientes que se ajusten a las necesidades de cada espacio dentro del campo.

–En los lugares más alejados de las calles se recomienda la introducción de plantas autóctonas como la encina, el olivo, el romero, etc.

–En las zonas cercanas a los lagos plantas de la vegetación riparia como los sauces, chopos etc.

### SECCION XII.3. NORMAS DE URBANIZACION

#### Artículo 224. Obligatoriedad.

Para la ejecución del POM en este ámbito se redactarán proyectos de urbanización que desarrollen sus determinaciones, de acuerdo con las presentes normas.

#### Artículo 225. Objeto y alcance.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de la totalidad de las obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuarse adaptaciones de detalle, exigidas por la ejecución material de las obras ni en ningún supuesto, contener determinaciones sobre la ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

A los efectos del alcance de los proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

–Apertura de viario, aparcamiento en superficie y espacios libres.

–Pavimentación de viario.

–Jardinería y acondicionamiento de espacios libres y aparcamientos.

–Redes de distribución de agua potable.

–Redes de distribución de agua para riego.

–Redes de distribución de electricidad.

–Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

–Alumbrado público.

Los proyectos de urbanización deberán resolver adecuadamente y en las condiciones previstas en el POM, el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito con los generales del territorio municipal a los que se conectan; para ello habrán de verificar y justificar que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad para absorber los aumentos por los que hubieran de verse afectados con las obras proyectadas.

#### Artículo 226. Contenido de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el Capítulo IV del Título I del RPLOTAU. Incluyendo además, los documentos siguientes:

–Plano a escala mínima 1/2500 en el que se fijen claramente los límites del Plan, la situación de las obras, los límites de los

viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso público, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para uso específico de equipamientos de servicios públicos o interés social.

–Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

–Los proyectos estarán redactados de modo que permitan a personas distintas de los autores la dirección y ejecución de las obras, las cuales formarán un conjunto terminado, de modo que su funcionamiento sea completo.

–Cada proyecto deberá ir fechado y firmado por técnico competente, sobre el que recaerá la responsabilidad del proyecto y su adecuación al planeamiento antecedente.

#### **Artículo 227. Aprobación de los proyectos de urbanización.**

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las normas establecidas por el artículo 111 del TRLOTAU y por los artículos 146 y 147 del RPLOTAU.

#### **Artículo 228. Condiciones de la urbanización.**

Las condiciones de la urbanización que se cumplirán en el desarrollo del ámbito se definirán más concretamente en el proyecto de Urbanización, facilitándose a continuación unas recomendaciones básicas a seguir, las condiciones generales reguladas en la Normativa, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente al respecto.

##### **228.1. Condiciones de la red viaria.**

###### **Pavimentación:**

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las vías rodadas se tendrá en cuenta, tanto el espesor de las capas de firme necesario como el material a emplear en la capa de rodadura, en función del carácter y la densidad de tráfico pesado de las mismas.

2. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena del río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

3. Cuando existan desniveles en la proximidad inmediata de las vías, éstos se tratarán de forma que los taludes necesarios tengan una pendiente que impida el corrimiento de tierras, colocando muros de contención en los lugares en que se haga preciso.

4. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio, circulación rodada, peatonal, estancia de personas y de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos, etc.

5. El suelo de aceras y recorridos peatonales se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

6. Los tramos de los cordeles existentes dentro del ámbito, denominados como Cordel de las Merinas y Cordel de los Puchereros, deberán de ser contemplados y respetados en todo momento, de forma singular y detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

7. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del paramento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

8. Las diferencias de nivel entre distintos pavimentos se resolverán con bordillos u otros elementos de separación que definan claramente sus perímetros.

9. Los accesos rodados a las parcelas edificables nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras.

10. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo.

11. Como norma general en calles con pendiente superior al 6 por 100 será recomendable disponer un pavimento antideslizante. Esta precaución será obligatoria para pendientes superiores al 8 por 100.

12. La pendiente mínima será del 0,8 por 100. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

13. Los materiales utilizados en las obras de pavimentación por los particulares, serán de las mismas características que los adoptados por el Ayuntamiento.

14. Se establecerá con claridad el recorrido adaptado a personas con discapacidad física, garantizándose recorridos peatonales a la totalidad del ámbito de la urbanización.

###### **Ajardinamiento:**

1. Las aceras y bulevares se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles, siendo obligatorias allí donde se indica en Planos de Ordenación.

2. Se evitarán los sistemas de riego por circulación superficial. En caso de ser necesaria su ejecución, no ofrecerán soluciones de continuidad con el pavimento. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

3. Los espacios verdes deberán ser acondicionados en su totalidad, evitando espacios residuales sin tratamiento alguno.

4. Las bandas de protección del sistema general viario y de infraestructuras básicas recibirán el tratamiento de zonas verdes. Se emplearán especies de raíz somera que no dañen la infraestructura.

5. Se prohíbe la plantación arbórea sobre la vertical de cualquier infraestructura.

6. La distancia mínima entre los troncos de los árboles y el cerramiento de parcelas o la línea de edificación, será de tres (3) metros.

##### **228.2. Condiciones del abastecimiento de agua.**

###### **Abastecimiento de agua potable:**

1. Para el dimensionado de la red se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, estableciéndose una previsión mínima para un consumo medio de doscientos (200) litros habitante y día.

2. Se diseñarán redes independientes para atender los suministros de agua potable y los suministros de riego. El agua para riego será procedente en su totalidad del proceso de depuración de aguas residuales en la E.D.A.R. municipal.

3. Las redes que se proyecte deberá ser mallada, excepto en sus ramales de menor jerarquía. En este caso los testers de los ramales contarán con dispositivo de desagüe a la red de saneamiento. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

4. El diámetro mínimo de las canalizaciones para la red de abastecimiento de agua potable será de 100 mm, de modo que puedan sobre ella instalarse hidrantes de diámetro 80 mm. Si los hidrantes proyectados son de diámetro 100 mm la tubería de la que se derivan tendrá un diámetro mínimo de 150 mm.

5. Los proyectos de abastecimiento deberán incluir una justificación hidráulica de la solución adoptada.

6. La velocidad del agua en las tuberías principales, deberá estar comprendida, salvo justificación razonada, entre 0,5 y 2,0 m/s.

7. El trazado se realizará, en lo que se refiere a los tramos más generales, con tubería Fundición Dúctil UNE EN 545 y en los tramos secundarios (acometidas y redes de riego) con canalización de polietileno PE AD100 PN 16 Atmósferas.

8. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio. Las llaves de corte serán de fundición de tipo mariposa.

9. Las tuberías se situarán bajo las aceras y en una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior. Deberán situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes, con una distancia entre ambas no inferior a cincuenta (50) centímetros.

10. Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbre suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será inferior, en ningún caso, a 16 atmósferas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

11. Todas las acometidas dispondrán de llave de paso registrable en la vía pública.

12. La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los

servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente (NBE-CPI-96), así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

Red de riego e hidrante:

1. Se establecerán en todas las zonas de parque y jardines, espacios libres, paseos, calles, etc., con una previsión de dos (2) litros por metro cuadrado y día para riego de zonas verdes, y previsión de un (1) litro por metro cuadrado y día para limpieza de calles y plazas. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

2. En la red de distribución de agua para riego el diámetro mínimo de los ramales principales será de ochenta (80) milímetros.

3. Al igual que en la red de abastecimiento, los materiales cumplirán el apartado 7 del punto anterior.

4. En todos los casos el diámetro de la toma será, como máximo, la mitad del diámetro de la tubería de que deriva.

### 228.3. Condiciones del saneamiento.

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo, tal y como se establece en Planos de Ordenación.

2. Las secciones mínimas del alcantarillado, tanto para la red como para acometidas y desagües de sumideros, serán de doscientos (200) centímetros de diámetro y las velocidades máximas de tres (3) metros por segundo cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado.

3. Podrán aumentarse a valores mayores adoptando tubería de gres, fibrocemento, plásticos o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso. En conducciones de bombeo se utilizarán tuberías de fundición.

4. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de cero con cinco (0,5 m/s) metros por segundo. Si fuesen inferiores se instalarán, en cabecera de los ramales, cámaras de descarga automática de agua limpia. La capacidad de éstas será de un (1 m<sup>3</sup>) metro cúbico.

5. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua, afectados o no por un coeficiente reductor, el cual no podrá ser inferior al 85 por 100.

6. Para los caudales de aguas de lluvia se calcularán, a partir de datos pluviométricos oficiales, los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada cinco años, si las pendientes de terreno son muy pequeñas, para colectores que saneen áreas inferiores a cincuenta (50) hectáreas.

7. Será preciso realizar los cálculos necesarios para estimar el retraso en la acumulación de caudales en cuenca.

8. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m para la red de aguas pluviales y de 1,50 m para la red de aguas fecales, debiendo situarse en todo caso a nivel inferior a las conducciones de abastecimiento circundante.

9. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

10. Podrán utilizarse cualesquiera de los materiales prescritos en el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), con las condiciones allí señaladas, aconsejándose preferentemente el uso de canalizaciones de PVC de pared estructurada en diámetros hasta 315 mm y de hormigón en masa en diámetros superiores.

11. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique mediante un tratamiento adecuado la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos,

debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

12. La conexión al saneamiento de las acometidas individuales se producirá en pozos de registro.

13. Será exigible la instalación de tratamiento previo al vertido a la red en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación así lo justifique.

### 228.4. Condiciones del suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Red de distribución:

1. Para el dimensionado de la red se estará a las condiciones técnicas que prescriban los proveedores del servicio, estableciéndose una previsión mínima para un consumo medio de doscientos (200) litros habitante y día.

2. Serán subterráneas, salvo que justificaciones previas debidamente aprobadas aconsejen la instalación aérea.

3. Las redes de distribución tendrán las siguientes características:

–Baja tensión: 400/230V.

–Alta tensión: Máximo 13 KV, dentro de las normalizadas por la Administración competente.

4. Cualquier suministro a tensión superior a las indicadas deberá ser sometido a aprobación previa, acompañado del correspondiente estudio técnico-económico de la compañía suministradora justificando el uso de dicha tensión.

5. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.

6. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de baja tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.

7. Cuando la carga total correspondiente a una instalación sea superior a 100 KW, se facilitará a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas. En todo caso, el centro de transformación deberá reunir las debidas condiciones técnicas.

8. Se procurará la integración de los centros de transformación privados en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

9. En todo caso, cualquier centro de transformación subterráneo deberá situarse dejando una distancia libre mayor de un (1) metros de cualquier conducción rígida existente (saneamiento, abastecimiento, gas, telefonía, etc.).

10. Todas las instalaciones satisfarán lo determinado en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora, siempre que ésta no se oponga a lo aquí establecido.

Alumbrado:

1. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

2. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la Intersección de las aceras. En los cruces de calles los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos y en las curvas pronunciadas, deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

3. En la redacción del proyecto de alumbrado deberán cumplirse los reglamentos vigentes, en particular las instrucciones para alumbrado público del MOPU, Normas MV.1965, y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

4. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. Las tapas de conexiones y mecanismos de los soportes tendrán un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz

estarán protegidos por materiales irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

7. En las calles arboladas los puntos de luz alternarán con los árboles.

#### **228.5. Condiciones de la red telefónica.**

1. Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E. Se preverá una previsión de red para distribución que permita al menos el acceso de un segundo operador.

2. Las redes telefónicas deberán ser subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

#### **228.6. Condiciones de las zonas verdes.**

1. El Proyecto de Urbanización correspondiente a las zonas verdes justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

–Pendiente máxima de los paseos del seis por ciento (6%), excepto escaleras.

–La iluminación media de los paseos será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual a cero con veinte (0,20). La iluminación media de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

3. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a ochenta (80) centímetros de diámetro.

4. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con tierra enarenada batida en secciones transversales bombeada con una pendiente máxima del seis por ciento (6%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

5. Se preservará el nivel del suelo de las áreas que estén arboladas y se integren en la ordenación.

6. El tronco de los plantones de los árboles de porte grande tendrán circunferencia mínima de veintidós a veinticuatro (22-24) centímetros, medidos a un (1) metro de altura desde el arranque de las raíces; los árboles de porte mediano tendrán de veinte a veintidós (20-22) centímetros y los de porte pequeño tendrán de dieciocho a veinte (18-20) centímetros.

7. Todos los plantones deberán conservar la guía principal y tener el tronco recto.

8. Los árboles de alineaciones se plantará con tutores, protecciones mecánicas, protecciones contra perros y vientos para asegurar su enraizamiento y proteger su crecimiento en los primeros años.

9. La plantación de arbolado de los parques se efectuará en la primera etapa de urbanización de cada fase.

### **Artículo 229. Condiciones ambientales e higiénicas.**

#### **229.1. Emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen no superarán, en ningún caso, los valores máximos admitidos por la Ley 38 de 1972, de 22 de diciembre (BOE de 26 de diciembre de 1972), de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobatorio por Decreto 833 de 1975, del 6 de febrero (BOE 224 de 1975), para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

Cumplirán, además, cuanta normativa sobre el particular esté vigente en el momento de la solicitud de licencia y puesta en marcha de la actividad.

En el Estudio de Impacto Ambiental se recoge una relación de la normativa de aplicación vigente al respecto, tanto autonómica como estatal.

#### **229.2. Aguas residuales.**

Los vertidos de aguas residuales cumplirán con lo establecido en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y

peligrosas de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414 de 1961, de 30 de diciembre), así como en el Plan Hidrológico de la cuenca del río Tajo.

Cumplirán, además, cuanta normativa sobre el particular en vigor.

En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del afluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa de dicho afluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

#### **229.3. Nivel sonoro y vibraciones.**

En el ambiente exterior, y exceptuados los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir en el exterior, ni transmitir al exterior de los recintos, ruidos que sobrepasen los cincuenta y cinco decibelios (55 dBA).

Los ruidos se expresarán y medirán en decibelios en la escala «A», siendo «A» la amplitud en centímetros. La medición de ruidos se realizará en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

En el ambiente interior de los recintos regirán las siguientes disposiciones:

–No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma a cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelo o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

–Los valores máximo tolerables de vibraciones serán:

–En la zona máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 pals.

–En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 pals.

–Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 pals.

–Los ruidos se medirán y expresarán en Pals, donde  $V(\text{pals}) = 10 \log. 3.200 A^2 N^3$ , siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios.

–Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias.

#### **229.4. Aplicación de normas higiénicas y de seguridad.**

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

–Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, del 9 de marzo de 1971 (B.O.E. del 16 de marzo de 1971), y demás disposiciones complementarias.

–Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2.414 de 1961).

–Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

–Plan Hidrológico de la cuenca del río Tajo, de la Comunidad de Castilla- La Mancha.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que susciten dudas de interpretación sobre el articulado de las presentes ordenanzas se estará a lo que dictaminen los servicios técnicos del Ayuntamiento o la entidad gestora.

### **SECCION XII.4. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS Y SERVICIOS PUBLICOS**

#### **Artículo 230. Daños a las vías y servicios municipales.**

Todo particular que ejecute una obra de cualquier naturaleza será responsable, ante el Ayuntamiento, de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales. Se fijarán avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Este aval será retornado en todo, en parte, o se exigirán cantidades económicas complementarias si los desperfectos

fuesen mayores, como condición imprescindible antes de concederse la licencia de apertura del establecimiento industrial, comercial o de servicio.

#### **Artículo 231. Obras que afecten a servicios públicos.**

Si las obras que se ejecutan hubieran de afectar a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, en ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas para evitar daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

El propietario queda obligado a proteger debidamente la zona de servicios durante las obras con una losa de hormigón, o elementos similares de suficiente resistencia, que garanticen la continuidad y seguridad de todos los servicios afectados.

#### **Artículo 232. Servidumbre de utilización y acceso a instalaciones.**

Se establece una zona de servidumbre en propiedad privada, y siempre en zona de retranqueo, formada por una franja limitada exteriormente por el límite de manzana y con un ancho de 2 m. metido perpendicularmente a ésta, con el fin de utilizar el subsuelo para el tendido de instalaciones eléctricas y telecomunicaciones, o en cualquier otra cuyo mantenimiento no sea asumido por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 233. Acopio de escombros y material.**

Los escombros y acopios de materiales, no podrán depositarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre.

Se evitará en la medida de lo posible el acopio desproporcionado de escombros y de material, para reducir el impacto visual.

#### **Artículo 234. Andamios y material auxiliar.**

Todos los andamios auxiliares de la construcción, deberán ejecutarse bajo la dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente en cada momento sobre la materia. Transcurrido un mes sin dar comienzo las obras, o hallándose éstas interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **Artículo 235. Vallado de obras.**

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros del límite de manzana. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos sesenta (60) centímetros, para permitir el paso de peatones.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, los servicios técnicos municipales correspondientes fijarán las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. La instalación de vallas se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

### **SECCION XII.5. NORMAS DE DIVISION Y/O AGRUPACION DE PARCELAS**

#### **Artículo 236. División de parcelas (parcelación).**

Se entiende por parcelación toda subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes. Toda división de parcelas deberá ajustarse a las siguientes reglas generales:

–Respetar la estructura urbanística que fija el POM.

–Hacer posible las acometidas de los demás servicios urbanísticos.

–Diseñar parcelas edificables de acuerdo con la normativa del POM.

–Toda parcelación estará sometida a previa licencia municipal.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

–Que se redacte previamente un Estudio de Detalle, según la Subsección 6ª, Sección Cuarta, Capítulo III, Título Primero del RPLOTAU, en el que quede reflejada la nueva ordenación de parcelas, con un estudio justificativo de la conveniencia de la nueva parcelación y aplicable a una unidad urbana equivalente o una manzana completa.

–Si con el motivo de la nueva parcelación fuera precisa realizar obras de urbanización, éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

–Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación contenida en el POM, aplicables según la tipología, es decir, retranqueos, alturas máximas, etc...

–Se resuelve adecuadamente la dotación de todos los servicios existentes para cada una de las parcelas resultantes.

#### **Artículo 237. Agrupación de parcelas.**

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes se ajustarán, en todo caso, a las prescripciones que las Ordenanzas Particulares señalan para la tipología correspondiente al tamaño de parcela resultante.

### **CAPITULO XIII. DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE S.03 DE USO INDUSTRIAL**

#### **SECCION XIII.1. GENERALIDADES**

#### **Artículo 238. Objeto y base para la redacción de este capítulo.**

Con el objeto de absorber la demanda inmobiliaria a corto plazo existente en el término municipal, el artículo 24 del TRLOTAU, incluye entre las determinaciones de ordenación estructural del POM la ordenación urbanística detallada de aquellos sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano y como mínimo, los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

El sector de suelo urbanizable S.03 (ZOU. 6) incorpora las determinaciones de ordenación urbanística detallada como consecuencia de la iniciativa privada existente desde hace varios años para el desarrollo del ámbito cuyo destino a uso industrial se considera prioritario. Todo ello con la finalidad de facilitar su programación evitando la posterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Según lo expuesto, se recoge en este Título la normativa específica aplicable al Sector S.03, que complementa las condiciones generales de la edificación y de los usos establecidas para el suelo urbanizable de uso mayoritario industrial de los capítulos IV y V.

#### **Artículo 239. Ambito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de esta normativa comprende el Sector de Suelo Urbanizable S.03, del POM.

#### **Artículo 240. Orden de prioridades.**

Subsidiariamente, será de aplicación lo dispuesto en la normativa del POM para suelo urbano, siempre y cuando no contradiga lo establecido en este capítulo, prevaleciendo en este caso las condiciones fijadas de forma específica para el Sector S.03.

#### **Artículo 241. Sistema de actuación.**

1. La gestión del ámbito se realizará mediante gestión indirecta por agente urbanizador. Tal figura se encuentra regulada en los artículos 117 y siguientes del TRLOTAU.

2. En su articulado, la Ley define a dicho gestor de la Ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora como 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.

#### **Artículo 242. Recepción de las obras de urbanización.**

Según lo establecido en el artículo 136 del TRLOTAU, la recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo determinado para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

–La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

–La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción definitiva, incluso para el caso de que la persona responsable no sea localizable. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

#### **Artículo 243. Desarrollo de elementos integrantes.**

Para el desarrollo de determinados elementos integrantes de la ordenación detallada se prevé la formulación de sendos Planes Especiales o Estudios de Detalle.

La elaboración, la tramitación y la aprobación de Plan Especial y del Estudio de Detalle se regulará en atención a lo dispuesto en el artículo 38 del TRLOTAU.

Del mismo modo, el RPLOTAU, en el artículos 84 y el 30 del TRLOTAU establecen la documentación que deberá ser elaborada para la formulación de dicho plan.

### **SECCION XIII.2. RED VIARIA**

#### **Artículo 244. Generalidades.**

La red viaria propuesta se ajusta a un esquema sencillo de viales similares a la solución existente en el polígono industrial colindante. Para ello se prevé un único vial paralelo a la vía del tren que se enlaza con el vial existente en dos puntos de contacto. Este vial mantiene la misma pendiente en sentido norte-sur, en función de los desniveles existentes en el terreno. Con este único vial de circulación rodada se mantiene la estructura viaria del sector, ya que se trata de parcelas con una superficie elevada.

Actualmente no existe ningún vial con carácter estructurante en las vigentes NNSS, si bien lógicamente el vial actual tiene un carácter de inamovilidad ya que esta ejecutado en función de las previsiones de crecimiento tenidas en el polígono ejecutado. Este vial se apoya para sus accesos en la carretera N-4001 de Toledo a Aranjuez.

El vial proyectado cuenta en toda su longitud con un ancho de dieciocho (18) metros entre alineaciones. En el mismo se proponen dos aceras de dos metros de ancho y una calzada de doce (12,00) metros de ancho. Dentro de dicha calzada se efectuarán los aparcamientos en el espacio público. Su anchura es superior a la marcada en las NNSS.

De igual forma se indica que los radios de los bordillos serán como mínimo de diez metros de acuerdo con la documentación gráfica.

Hay que indicar que asimismo se ha dispuesto de un vial peatonal en sentido transversal que permitirá a su vez servir de servidumbre de paso de la línea de media tensión que se entierra en el sector.

En el terreno existen, por tanto, dos únicos accesos de conexión con los terrenos colindantes, a través del vial compartido con el sector existente de las NNSS, ejecutado actualmente del que se comparte el vial de borde actual, a través del que ya se permitirá la continuidad urbana que propone el documento de NNSS.

La superficie del viario ordenado asciende a 26.250,81 metros cuadrados, que corresponde con el 11,56 por 100 del total de la superficie del sector.

El resto de las características de la urbanización serán las que se detallan a continuación.

#### **Artículo 245. 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.

#### **Artículo 246. Aceras.**

Estarán constituidas, al menos, por:

–Base de hormigón, con dosificación por metro cúbico (m<sup>3</sup>) no inferior a 200 kilogramos de cemento, de espesor mínimo de diez (10) cm.

–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 (m<sup>3</sup>) no inferiores a 400 y 600 kilogramos de cemento.

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.

#### **Artículo 247. Bordillos.**

Serán de hormigón de resistencia característica no inferior a 200 kilogramos/centímetro 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) centímetros, 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.

#### **Artículo 248. Cruces.**

Las cruces de servicios bajo el pavimento se realizarán mediante galerías hechas con solera de hormigón, paredes de ladrillo y capa de hormigón. 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.

### **SECCION XIII.3. RED DE SANEAMIENTO**

#### **Artículo 249. Generalidades.**

La red de saneamiento, que se detalla en el plano correspondiente, es independiente de todos los terrenos colindantes. Esta red comunicará la red a ejecutar con una nueva estación depuradora, ubicada en el terreno establecido para ello y que verterá al colector general municipal, situado al sureste del terreno.

El caudal de evacuación de aguas sucias se ha considerado igual al 80 por 100 del caudal de evacuación de abastecimiento de agua. En cuanto a las aguas pluviales se estima en aguacero

un máximo de 150 litros por segundo y hectárea con un coeficiente de escorrentía medio de 0,5, lo que supone un caudal de 1,70 metros cúbicos/segundo.

La red está formada por tubos circulares de hormigón vibropresado, en masa o armado, dependiendo de su diámetro. El resto de las características que cumplirá la red de saneamiento, serán las que se detallan a continuación.

#### **Artículo 250. Tubulares.**

Serán de P.V.C. 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.

#### **Artículo 251. Cámaras de descarga y pozos de bombeo.**

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) cm de espesor mínimo.
- Muros de ladrillo de un pie enlucidos interiormente con mortero de cemento.
- Tapas de hormigón armado o fundición.

#### **Artículo 252. 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.

#### **Artículo 253. 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.

Se construirá un anero y la comunicación con el tubo que vierte al alcantarillado se hará mediante sifón.

#### **Artículo 254. Acometidas**

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 acometida especial directamente al tubo existente.

#### **Artículo 255. Estacion depuradora**

Además en el documento se han establecido un espacio de reserva de las futuras instalaciones que pueden necesitarse en el proceso urbanizador. Para ello se ha dispuesto de un terreno de más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie para ubicar una estación depuradora al sureste del terreno.

#### **Artículo 256. Condiciones generales**

La red cumplirá lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de saneamiento y abastecimiento de agua.

### **SECCION XIII.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

#### **Artículo 257. Generalidades**

La red de abastecimiento se acometerá a la red existente en el casco urbano de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento a través de la conexión con el sector colindante, existiendo en la actualidad dotación suficiente para el presente sector. El agua para ambos sectores se tomará de la red municipal, conectando en una tubería existente que modificará su trazado, adecuándose a la nueva red viaria, tal y como se muestra en los planos.

La red interior del Sector que dará servicio a las distintas parcelas será de PE-110 mm. También se proyectará una red de agua para el riego de PE-63 mm donde se colocarán bocas de riego para el mantenimiento de zonas verdes.

El caudal de agua potable que se estima demandará el ámbito, con una dotación de 20 metros cúbicos/hectárea neta (superior a la marcada por las NNSS que es de 10 metros cúbicos/hectárea) por lo que será de  $16,18 \times 30 = 323,60$  metros cúbicos/día = 3,74 litros/segundo

Existirá una red de hidrantes adecuada a las necesidades del sector y ajustadas a las condiciones de la normativa municipal y de la legislación sectorial correspondiente.

Asimismo existirá una red de riego con bocas de riego para las zonas verdes y los viales.

Las características que cumplirá la red de distribución de agua, serán las siguientes:

#### **Artículo 258. Situación.**

Se dispondrán siempre bajo la acera; el cruce de la calzada se protegerá con hormigón en masa y fábrica de ladrillo.

#### **Artículo 259. Tubos.**

Serán de polietileno o de P.V.C. con enganche en campana.

#### **Artículo 260. 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.

#### **Artículo 261. Tomas domiciliarias.**

Se ubicarán de acuerdo con las normas que establece al respecto el Ayuntamiento.

#### **Artículo 262. Condiciones generales.**

La red cumplirá lo dispuesto en las Normas para la redacción de proyectos de saneamiento y abastecimiento de agua.

### **SECCION XIII.5. RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

#### **Artículo 263. Generalidades.**

La red de alumbrado público se proyectará situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas, conectados a los cuadros de mando que se adosarán a los centros de transformación.

La red de alumbrado público sigue el viario de todo el Sector, cumplirá los niveles de iluminación necesarios en función de cada tipo de calle y tendrá las siguientes características:

#### **Artículo 264. Normativa.**

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

-Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado en 2002.

-Instrucciones complementarias del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Orden Ministerial de 31 de octubre de 1973 y modificaciones posteriores.

-Normas de la compañía suministradora de electricidad.

-Norma sobre la disminución del consumo de energía eléctrica en las instalaciones de alumbrado público (Orden Circular 248/74 C-E noviembre 1974).

-Normas UNE del Instituto Nacional de Racionalización del Trabajo y con carácter subsidiario las Normas DIN.

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

-Norma tecnológica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo NTE- IEE/1978 «Instalaciones de electricidad, alumbrado exterior», y Sugerencias del Comité Español de Iluminación a la citada Norma Tecnológica.

-Normas sobre alumbrado de carreteras del Ministerio de Obras Públicas (Orden Circular 9.1.10 de 21 de Marzo de 1.964).

-Normas e instrucciones para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

#### **Artículo 265. Luminarias.**

Las luminarias con sistema óptico o sellado, con policarbonato o vidrio prismático; el material de la carcasa será de aluminio y reunirá las condiciones de estanqueidad (UNE-20, 324)-IPW-54, con equipo eléctrico incorporado y seguridad (UNE-20, 314).

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

**Artículo 266. Lámparas.**

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

**Artículo 267. Auxiliares.**

Los balastos tendrán la forma y dimensiones adecuadas, y su potencia nominal de vatios será la de la lámpara correspondiente. Cumplirán la Norma UNE-20, 152, 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.

**Artículo 268. Columnas.**

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 estará comprendida entre tres y cuatro (3-4) metros. El hormigón a utilizar en la cimentación de los dados de las columnas será de resistencia característica H-150. Las dimensiones A y B del dado de cimentación y la longitud y diámetros de los 4 pernios 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.	DIAMETRO PERNIOS "	HUECOS PLACA mm
3-4	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40
5	0,5 x 0,5 x 0,8	0,50	3/4	22 x 40

**Artículo 269. Canalizaciones y conductores.**

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.

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.

**Artículo 270. Centros de mando.**

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. 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.

**Artículo 271. Niveles de iluminación.**

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

TIPO DE VIA	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	DE SERVICIO	PEATONALES
ILUMINANCIA. LUX	16	12	4	2

**SECCION XIII.6. RED DE ENERGIA ELECTRICA****Artículo 272. Generalidades.**

Se deberá prever en el Proyecto de Urbanización la red de media y de baja tensión necesaria para abastecer a la totalidad de las parcelas residenciales y de equipamiento.

El suministro de electricidad al Sector se realizará desde la línea eléctrica que abastece al sector colindante. Para ello, se llevará una red de media tensión subterránea hasta los centros de transformación. La línea que cruza el terreno se desmontará a cargo de dicho sector, y será la que dará la continuidad necesaria para el suministro del presente sector, mediante la red subterránea correspondiente. La red de baja tensión se proyectará subterránea por el viario y cumplirá las distancias mínimas a otras redes exigidas legalmente.

**Artículo 273. Canalizaciones.**

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

- a) Se ubicará en terrenos de uso común.
- b) 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.
- c) 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.

#### **Artículo 274. Centros de transformación prefabricados.**

En el documento se han previsto un total de cinco centros en otras tantas parcelas denominadas N-2, N-3, N-4, N-5 y N-6. Dichos terrenos se han ubicado en función de un mejor reparto de las potencias a instalar. 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 Hidroeléctrica Española, S.A. Por tal motivo serán de los tipos homologados por las casas ORMAZABAL, FUNTAN y CABIMETAL, o similares, pudiendo ser de cualquiera de estos tipos las que se empleen en el presente sector. Se trata de construcciones prefabricadas de hormigón armado constituido por elementos que se atornillan entre sí interponiendo juntas de goma con el fin de que no se filtre el agua. Se compone de un juego de piezas de hormigón y que son:

- Base o arqueta.
- Paredes.
- Suelos.
- Techos o cubiertas.

Todas estas piezas están construidas en hormigón armado con mallazo electrosoldado de varilla de acero. La base es una cubeta que se coloca en una excavación de setenta (70) centímetros de profundidad, en cuyo fondo se coloca una capa de arena de diez (10) centímetros de espesor, o una mezcla de cemento y arena regada, lo que constituye la cimentación propiamente dicha. En el fondo se dejan los tubos para entrada y salida de cables de media y baja tensión. Las dimensiones varían según sea el fabricante y el número de celdas que tenga en cada caso. Las paredes están fabricadas también de hormigón armado con mallazo de acero y vibrado. Los acoplamientos entre sí se realizan por medio de tornillos, pudiéndose desmontar cuando convenga. Los marcos de puertas y rejillas de ventilación son de chapa galvanizada unidas al mallazo. La terminación exterior es de revoco de pintura o de canto rodado visto. Los suelos y techos son también de hormigón vibrado de gran resistencia mecánica, la celda del transformador, para soportar la máquina, tiene un bastidor de chapa galvanizada plegada, al que se suelda el mallazo. Se tomarán dos tomas de tierra independientes. A una de ellas se conectará el neutro del transformador y a la otra los herrajes y las masas metálicas de los elementos del centro. Para estas tomas de tierra se preverán dos pozos como mínimo a tres (3) metros de la puerta de entrada y separados entre sí tres (3) metros como mínimo. El cable correspondiente o puente de unión entre el anillo periférico y el colector interior será de cobre de cincuenta (50) milímetros cuadrados. El paso de estos cables a través de la cimentación se hará con dos tubos de hormigón de diámetro cinco (5) cm. La placa o picas de tierra serán de cobre.

#### **SECCION XIII.7. RED DE TELEFONIA**

##### **Artículo 275. Generalidades.**

Se adecuará a las características propias de la compañía suministradora a través de una red enterrada. Se realizará conectando mediante canalización subterránea que tomará el servicio desde las líneas que deje el sector 5 colindante desde la actual línea aérea que atraviesa por el sudeste del sector número 5.

##### **Artículo 276. Canalizaciones.**

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

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

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

c) Cuando la canalización cruce con cañerías o canalizaciones de otros servicios, se dejará el suficiente espacio entre los conductos y los tubos, para que 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.

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

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

f) 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.

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.

##### **Artículo 277. Arquetas y registros.**

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-150. Las arquetas se construirán de hormigón armado con barras corrugadas de seis (6) milímetros de diámetro y hormigón H-150 de resistencia característica. Los techos están constituidos por tapas metálicas convenientemente ancladas a las paredes, mediante tacos y tornillos.

#### **SECCION XIII.8. NORMAS DE URBANIZACION**

##### **Artículo 278. Proyecto de urbanización.**

El Proyecto de Urbanización, tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de las infraestructuras y redes de servicios para el ámbito del Sector S.03, en cumplimiento de las previsiones del mismo. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar los aspectos fijados en los artículos 22 a 26 de la presente normativa en lo relativo a su contenido, documentos y tramitación.

##### **Artículo 279. Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales y estación depuradora.**

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales, y estación depuradora, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos.
- c) Presupuesto.

##### **Artículo 280. Proyecto de distribución de energía eléctrica.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de distribución de energía eléctrica, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Planos.
- c) Presupuesto.

**Artículo 281. Proyecto de alumbrado público.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras del alumbrado público, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos.
- Presupuesto.

**Artículo 282. Proyecto de jardinería en el sistema de las zonas verdes.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de ajardinamiento de las zonas verdes, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos.
- Presupuesto.

**Artículo 283. Estudio de seguridad y salud.**

Contará con la siguiente documentación:

- Memoria.
  - Definición de obras a realizar.
  - Evaluación de los riesgos.
  - Definición y descripción de las medidas preventivas personales y colectivos.
  - Fichas de seguridad.
- Planos.
  - Planta general de las medidas de seguridad y salud de la obra.
- Presupuesto.
  - Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

**Artículo 284. Programa de adaptación de espacios urbanos existentes.**

El artículo 12 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha recoge la necesidad de realizar un programa de

adaptación de espacios urbanos existentes a la normativa existente que consistirá básicamente en:

-Las vías públicas, parques y otros espacios de uso público existentes y, además, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, se adaptarán gradualmente en la forma determinada en la Ley 1 de 1994 y en el Decreto.

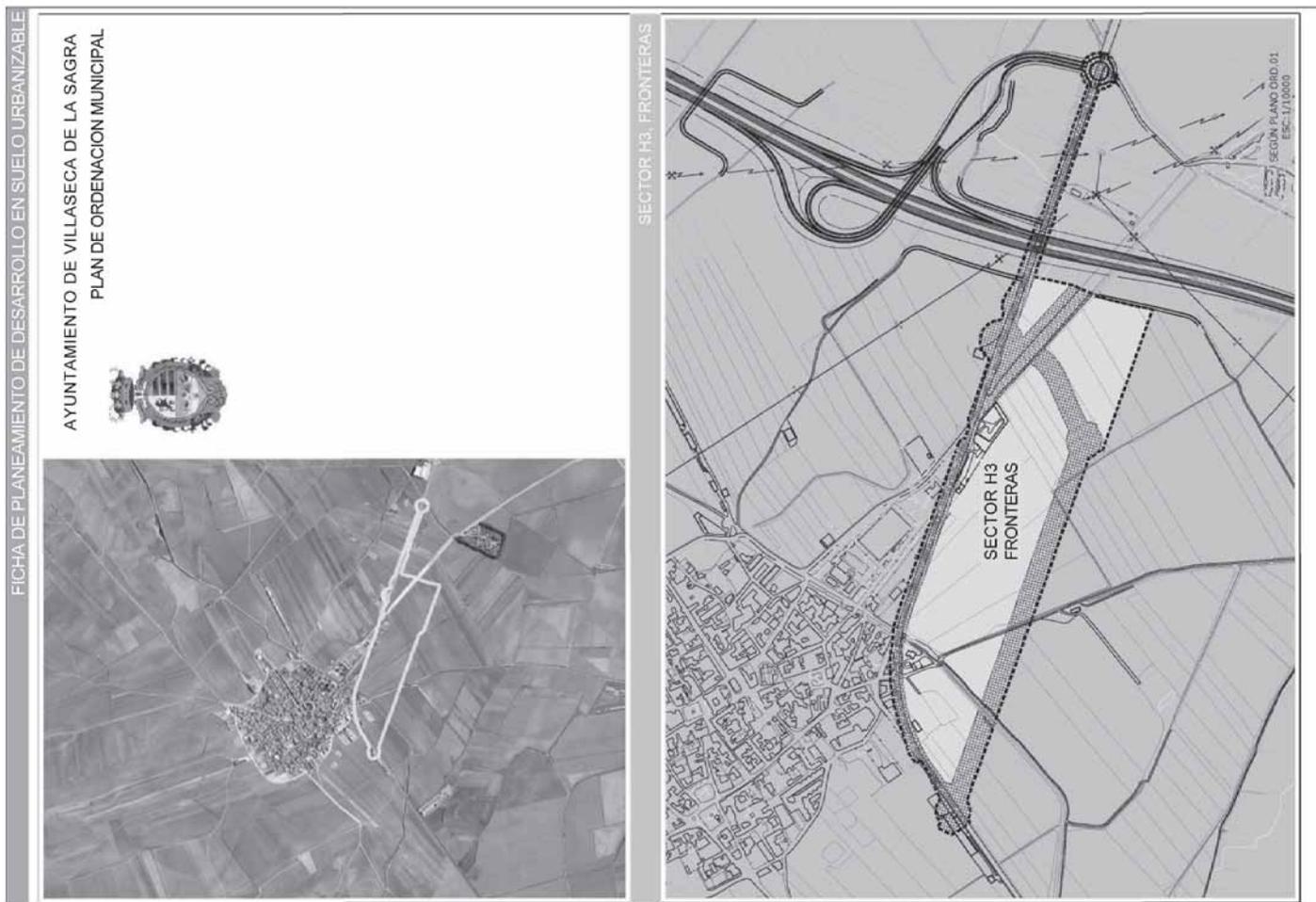
El Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra deberá elaborar un programa específico de actuación para adaptar las vías públicas, parques y demás espacios de uso público a las normas establecidas en el Decreto. Dichos programas específicos deberán contener como mínimo un inventario de los espacios objeto de adaptación, el orden de prioridades con que se ejecutarán y los plazos de ejecución.

**SECCION XIII.9. PARCELACION ORIENTATIVA****Artículo 285. Parcelación.**

En el presente sector se establecen dos tipologías de industria de acuerdo con la ordenanza existente en el polígono colindante y que corresponden con:

- Industria en general.
- Industria nido.

En el documento se prevén únicamente dos (2) manzanas o zonas distintas que se dividen en función del viario citado anteriormente. Dentro de las citadas manzanas se ha establecido una parcelación indicativa, que se podrá modificar en el correspondiente proyecto de parcelación, pero que sirve con el fin de poder contar con una imagen final del conjunto, o en el caso de redactarse Estudios de Detalle en las zonas calificadas para ello. En principio se han previsto las siguientes parcelas, que ascienden a un número de treinta y cinco, con el siguiente resumen de la presente ordenación:





FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR H3

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR H3 FRONTERAS

NORMAS URBANÍSTICAS-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUJB-OD) art. 47.1 RPP

ORDENANZAS

Ordenanzas uso residencial nº 4 y 5, según lo señalado en los planos de ordenación.  
 Ordenanzas uso comercial nº 13, según lo señalado en los planos de ordenación.  
 También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones).  
 Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.

USOS

- Usos mixtos (MI).
- Usos residenciales (R).
- Uso Residencial Plurifamiliar (RP), libre y de protección pública.
- Usos compatibles (OD):
- Uso terciario:
- Uso terciario comercial (TC); categorías 2ª y 3ª.
- Uso terciario oficinas (TO); categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.
- Uso terciario hotelero (TH); categoría 2ª.
- Uso terciario recreativo (TR); en todas las categorías en planta baja.
- Uso residencial (R):
- Uso Residencial Comunitario (RC):
- Uso industrial (I):
- Uso Industrial productivo (IP); categoría 1ª.
- Uso Industrial almacenaje (IA); categoría 1ª.
- Uso dotacional:
- Uso dotacional Garaje-Aparcamiento; categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
- Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CULDE); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
- Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DA); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.
- Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Usos prohibidos (OD):

Los no contemplados anteriormente.

Tipología edificatoria (OD):

Edificación Alisada Alineada al Vial (EAV).

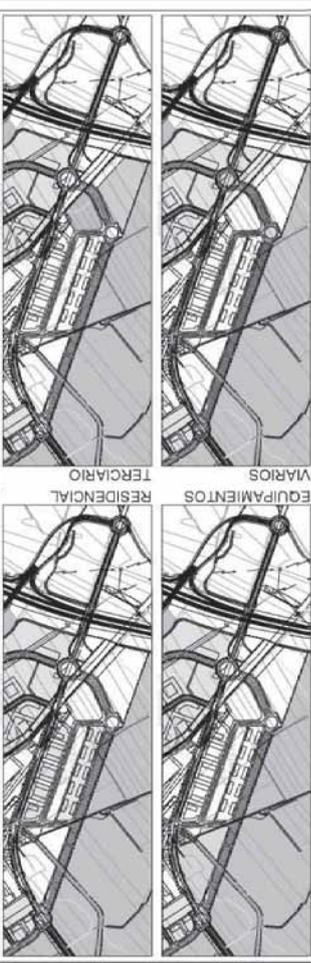
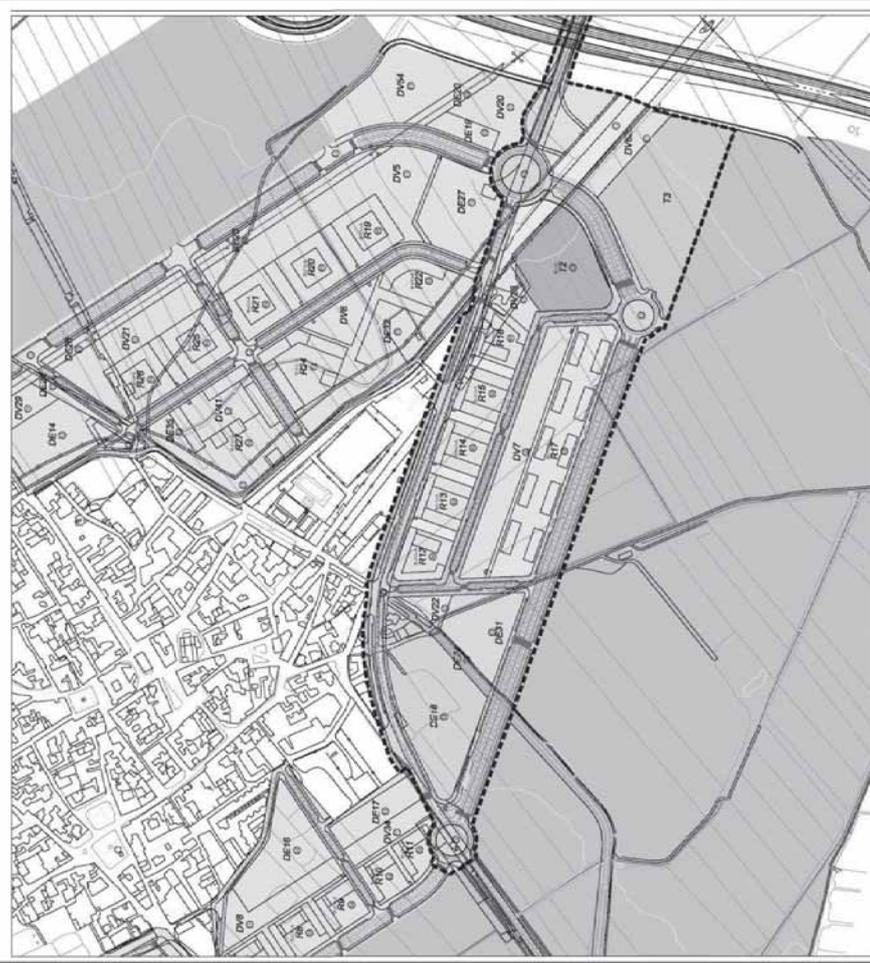
"El ámbito del PP será también el ámbito de la ZOU-5 (para aplicación del TRLOTAU).

Observaciones:

En su desarrollo, las actuaciones referentes a la transformación y traslado de la CM-4001 se adaptarán a las prescripciones de la Dirección General de Carreteras.

Las actuaciones de urbanización entorno al Canal del Jarama deberán ser autorizadas por el organismo regulador.

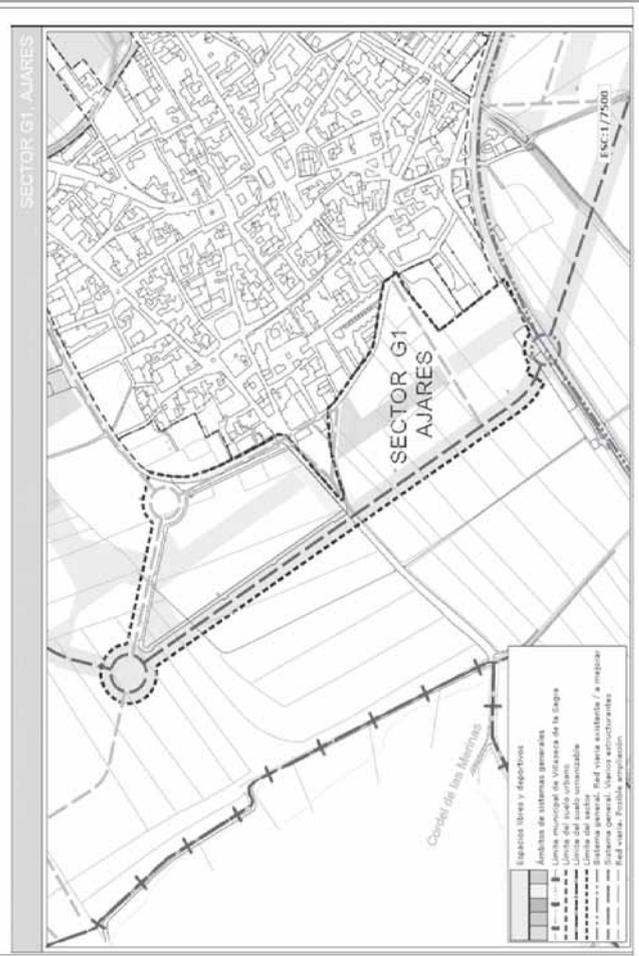
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



ORDENANZAS		LÍMITES	
1	EDIFICACION EN MANZANA CERRADA GRADO 1	1	LÍMITE TERMINO MUNICIPAL
2	EDIFICACION EN MANZANA ABIERTA GRADO 2	2	LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
3	EDIFICACION EN MANZANA ABIERTA GRADO 3	3	LÍMITE SUELO URBANIZABLE
4	EDIFICACION ALIADA ESTIVA		
5	USO DOTACIONAL EN PLANTAS BAJAS		
6	USO DOTACIONAL EN PLANTAS ALTAS		
7	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
8	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
9	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
10	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
11	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
12	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
13	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
14	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
15	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
16	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
17	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
18	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
19	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
20	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
21	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
22	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
23	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
24	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
25	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
26	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
27	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
28	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
29	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
30	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
31	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
32	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
33	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
34	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
35	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
36	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
37	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
38	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
39	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
40	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
41	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
42	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
43	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
44	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
45	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
46	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
47	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
48	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
49	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
50	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
51	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
52	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
53	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
54	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
55	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
56	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
57	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
58	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
59	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
60	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
61	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
62	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
63	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
64	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
65	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
66	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
67	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
68	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
69	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
70	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
71	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
72	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
73	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
74	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
75	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
76	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
77	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
78	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
79	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
80	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
81	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
82	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
83	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
84	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
85	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
86	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
87	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
88	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
89	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
90	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
91	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
92	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
93	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
94	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
95	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
96	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
97	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
98	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		
99	USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES		
100	USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES		

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR G1 AJARES		SECTOR G1	
Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.			
<b>DATOS BÁSICOS (OE)</b>			
Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	700
		Densidad sin SSGG:	66,17 Vv./ha
Uso global:	Residencial	Edificabilidad sin SSGG:	0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie del sector sin SSGG:	105.790,00 m <sup>2</sup>	Densidad bruta con SSGG (Vv./ha):	45,13 Vv./ha
Superficie del sector con SSGG:	155.096,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)</b>			
Coeficiente de ponderación de usos:			
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2 u.a.p.
2.- Residencial plurifamiliar:	70.713,73 m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1 u.a.p.
3.- Residencial VP:	7.686,27 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,8 u.a.p.
4.- Comercial / Terciario:	10.964,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Terciario:	0,8 u.a.p.
Superficie construida lucrativa TOTAL (m <sup>2</sup> ):	89.364,00 m <sup>2</sup>	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	86.633,95 u.a.p.
Superficie Área de Reparto TOTAL (m <sup>2</sup> ):	155.096,00 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> ) (OE)	0,55434037 u.a.p./m <sup>2</sup>
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.			
<b>ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)</b>			
s/ art. 22 del RP y 31 del TRLOTAU			
Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	16.085,52 m <sup>2</sup>	Superficies asignadas en el sector	16.142,00 m <sup>2</sup>
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	17.872,80 m <sup>2</sup>		17.960,94 m <sup>2</sup>
Aparcamiento:	447 plazas		526 plazas
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS: (OE)</b>			
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media. Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones existentes y con las vías de comunicación supramunicipales.			

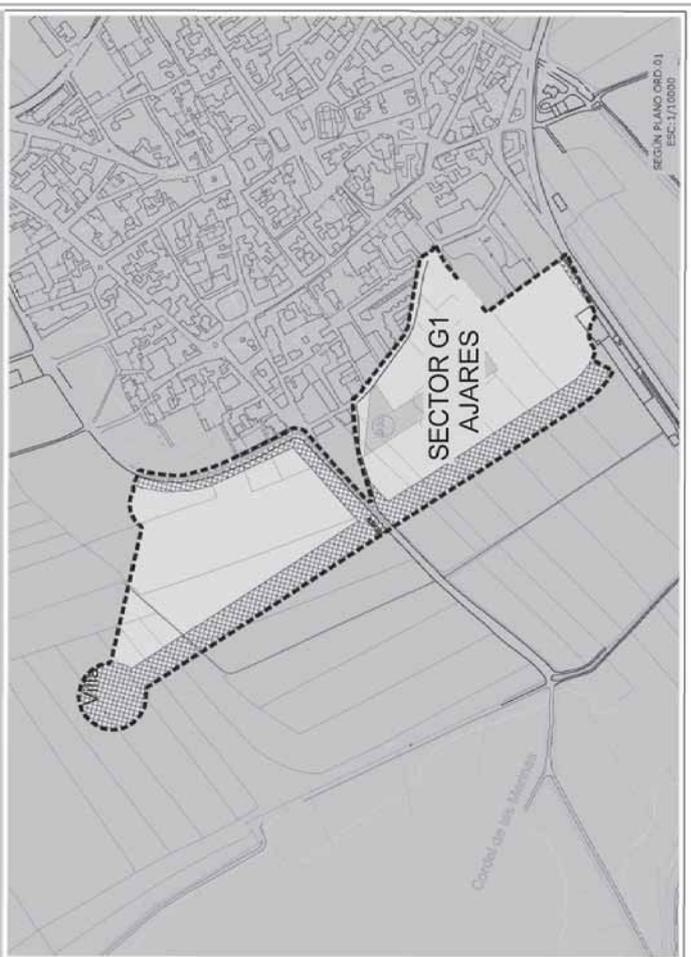


FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR G1 AJARES



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR G1	
SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO (OE)		Superficie SSGG externos asignados (m²):	
SSGG interiores:			
Vialios Estructurantes:		SSGG exteriores asignados:	
Avilillo	30.278,00 m²	Vialios:	
SG-DC-RD	617,00 m²	Carretera CM-4001(*)	
SSGG Espacios Libres:		SSGG Espacios Libres:	
DV-B	7.306,00 m²		
SSGG Línea de Alta Tensión:		SSGG Equipamientos y Dotaciones:	
SSGG Canal del Jarama:			
SSGG Cordales:			
(*)	11.105,00 m²		
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.			
(*) Sistemas generales existentes (previo POM).			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIONAL PROCESO DE URBANIZACION (OE)			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo.			
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLTAU.			
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en vias pecuarias sobre la viabilidad del desarrollo, así como a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afectaciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.			
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.			
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG internos. En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP. Deberá pagar la parte:			
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormenta y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).			
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.			
- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.			
- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.			
- de la ejecución, e en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.			
Orden de Prioridades (OE):			
Este sector queda incluido en el PRIMER período de prioridades de desarrollo del POM.			

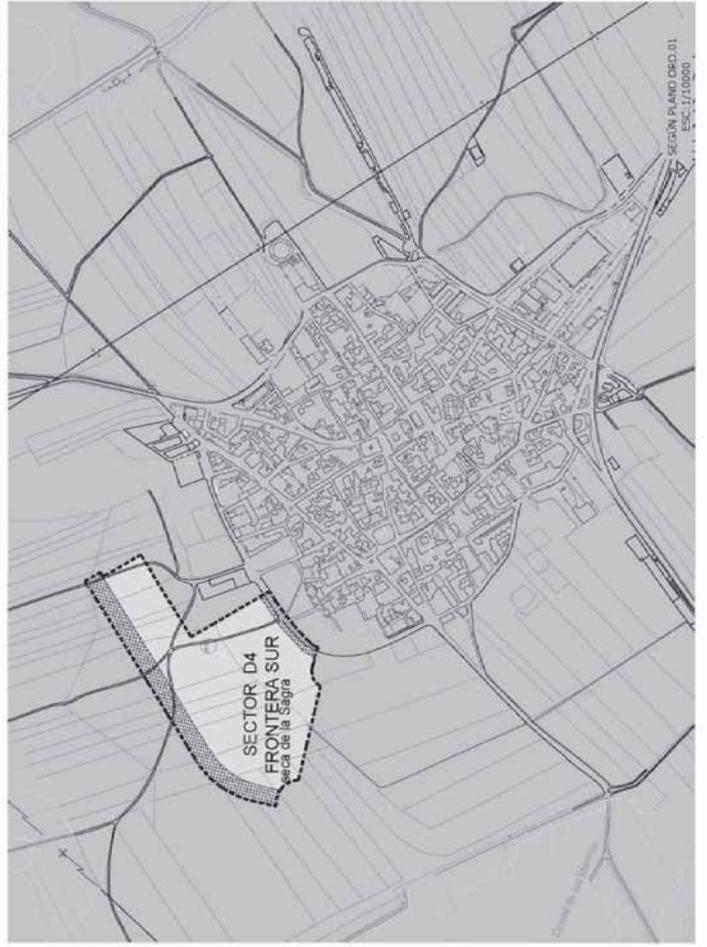
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR G1	
NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP			
ORDENANZAS			
Ordenanzas uso residencial nº 4 y 5, según lo señalado en los planos de ordenación.			
Ordenanzas uso comercial nº 13, según lo señalado en los planos de ordenación.			
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones).			
Se tomarán las medidas de protección y preservación establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.			
USOS			
Usos mayoritarios (OE):			
Uso Residencial (R):			
Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública.			
Usos compatibles (OD):			
Uso terciario:			
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.			
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª, en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.			
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.			
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.			
Uso residencial (R):			
Uso Residencial Comunitario (RC):			
Uso Industrial (I):			
Uso Industrial productivo (IP): categoría 1ª			
Uso Industrial almacenaje (IA): categoría 1ª			
Uso dotacional:			
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª			
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Usos prohibidos (OD):			
Los no contemplados anteriormente.			
Tipología edificatoria (OD):			
Edificación Asistida Alineada al Vial (EAV).			
*El ámbito del PP será el ámbito de la ZOU 5 (para aplicación del TRL0TAU)			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

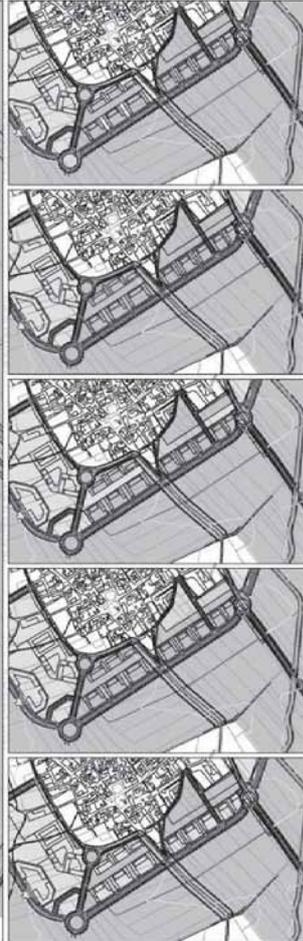
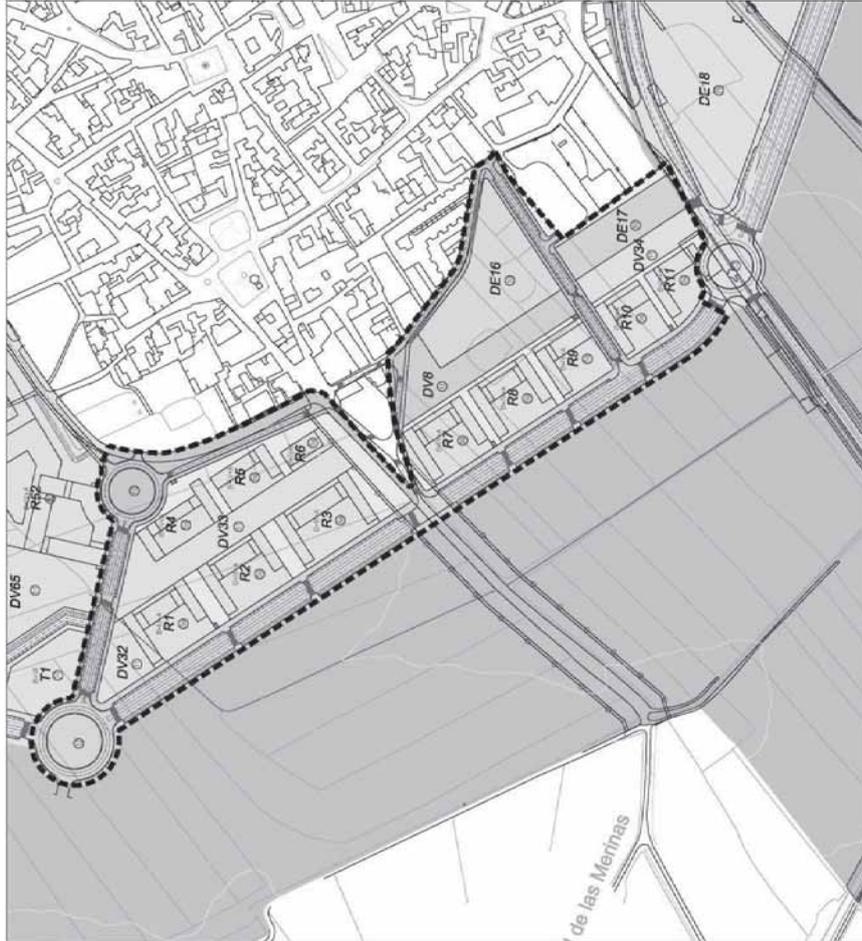
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR D4. FRONTERA SUR



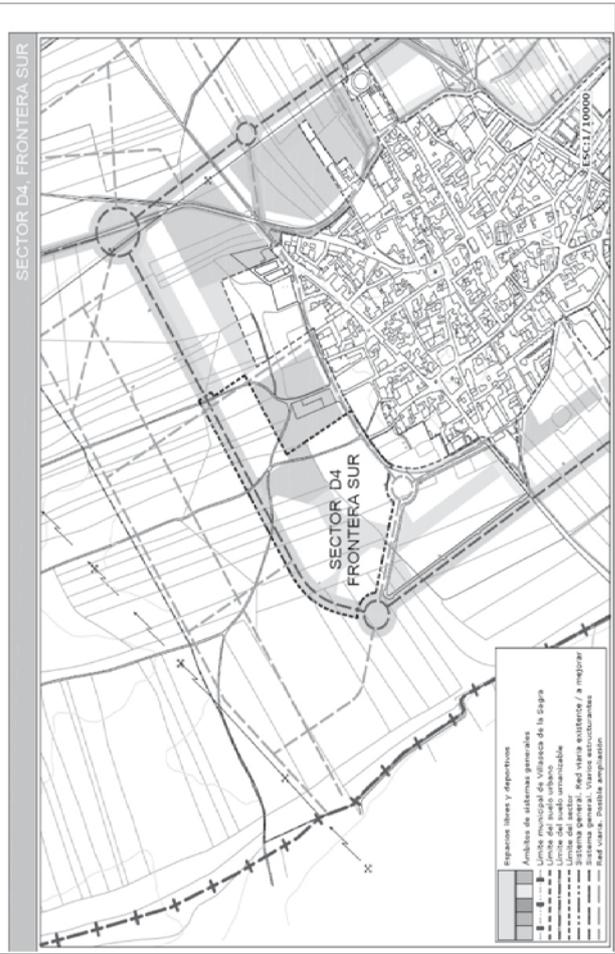
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



LIMITES	
1	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
2	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
3	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
4	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
5	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
6	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
7	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
8	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
9	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
10	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
11	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
12	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
13	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
14	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
15	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
16	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
17	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
18	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
19	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
20	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
21	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
22	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
23	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
24	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
25	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
26	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
27	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
28	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
29	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
30	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
31	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
32	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
33	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
34	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
35	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
36	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
37	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
38	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
39	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
40	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
41	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
42	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
43	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
44	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
45	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
46	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
47	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
48	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
49	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
50	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
51	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
52	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
53	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
54	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
55	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
56	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
57	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
58	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
59	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
60	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
61	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
62	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
63	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
64	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
65	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
66	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
67	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
68	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
69	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
70	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
71	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
72	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
73	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
74	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
75	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
76	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
77	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
78	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
79	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
80	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
81	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
82	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
83	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
84	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
85	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
86	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
87	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
88	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
89	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
90	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
91	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
92	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
93	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
94	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
95	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
96	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
97	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
98	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
99	LINEA DE SUELO URBANIZABLE
100	LINEA DE SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

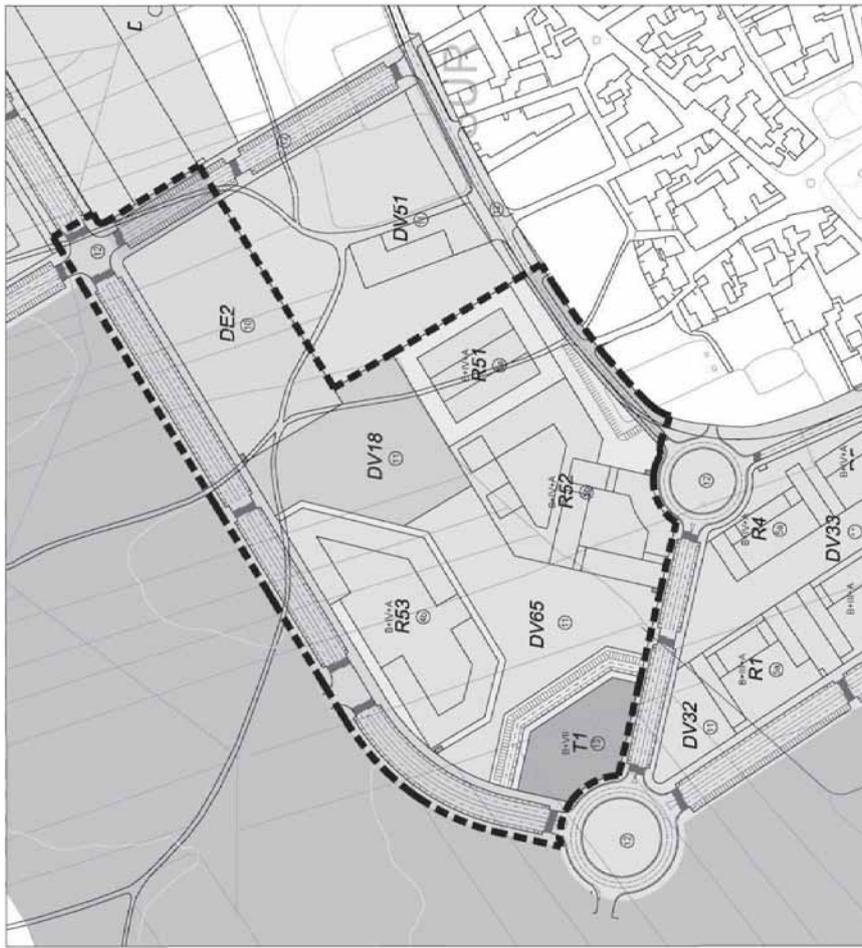
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR D4 FRONTERA SUR		SECTOR D4	
Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supereditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.			
<b>DATOS BÁSICOS (OE)</b>			
Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	480
Uso global:	Residencial	Densidad sin SSGG:	60,07 Vv./ha
Superficie del sector sin SSGG:	79.904,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad sin SSGG:	0,92 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie del sector con SSGG:	114.783,00 m <sup>2</sup>	Densidad bruta con SSGG (v.v./ha):	41,83 Vv./ha
		Edificabilidad bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)</b>			
Coeficiente de ponderación de usos:			
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2
2.- Residencial plurifamiliar:	47.623,53 m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1
3.- Residencial VP:	5.176,47 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,8
4.- Comercial / Terciario:	20.537,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Terciario:	0,8
Superficie construida lucrativa TOTAL (m <sup>2</sup> ):	73.337,00 m <sup>2</sup>	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	66.194,31 u.a.p.
Superficie Área de Reparto TOTAL (m <sup>2</sup> ):	114.783,00 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> ) (OE)	0,59421857 u.a.p./m <sup>2</sup>
Deberá codarse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.			
<b>ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)</b>			
s/ art. 22 del RP y 31 del RLPTAU			
Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	13.200,66 m <sup>2</sup>	Superficies asignadas en el sector	13.333,00 m <sup>2</sup>
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	14.667,40 m <sup>2</sup>		14.629,00 m <sup>2</sup>
Aparcamiento:	367 plazas		371 plazas
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS. (OE)</b>			
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.			
Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.			



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR D4 FRONTERA SUR		SECTOR D4	
<b>SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)</b>			
		Superficie SSGG externas asignadas (m <sup>2</sup> ):	
<b>SSGG interiores:</b>			
<b>Varios Estructurantes:</b>			
SG-DC-RD	Anillo	20.107,00 m <sup>2</sup>	
<b>SSGG exteriores asignados:</b>			
<b>Varios:</b>			
<b>SSGG Espacios Libres:</b>			
DV-18		11.501,00 m <sup>2</sup>	
<b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b>			
<b>SSGG Equipamientos y Dotaciones:</b>			
<b>SSGG Canal del Jarama:</b>			
<b>SSGG Cordales:</b>			
( <sup>1</sup> )		3.251,00 m <sup>2</sup>	
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.			
<b>(<sup>1</sup>) Sistemas generales existentes (previo POM).</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)</b>			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo.			
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RLPTAU.			
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en Vías pecuarias sobre la viabilidad del desarrollo, así como a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las actuaciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.			
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.			
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG internos. En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP. Deberá pagar la parte de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de lanque de saneamiento de las líneas y tuberías de saneamiento. De la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización. Queda condicionado a la garantía. - de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales varios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura vial de la ciudad. - de la ejecución, o en su caso financiación, de los sistemas generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.			
<b>Orden de Prioridades (OE):</b>			
Este sector queda incluido en el PRIMER periodo de prioridades de desarrollo del POM.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



ORDENANZAS	
1	ESPECIFICACION DE MANZANA CERRADA GRUPO 1
2	ESPECIFICACION DE MANZANA CERRADA GRUPO 2
3	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 1
4	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 2
5	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 3
6	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 4
7	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 5
8	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 6
9	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 7
10	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 8
11	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 9
12	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 10
13	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 11
14	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 12
15	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 13
16	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 14
17	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 15
18	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 16
19	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 17
20	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 18
21	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 19
22	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 20
23	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 21
24	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 22
25	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 23
26	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 24
27	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 25
28	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 26
29	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 27
30	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 28
31	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 29
32	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 30
33	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 31
34	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 32
35	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 33
36	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 34
37	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 35
38	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 36
39	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 37
40	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 38
41	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 39
42	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 40
43	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 41
44	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 42
45	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 43
46	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 44
47	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 45
48	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 46
49	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 47
50	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 48
51	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 49
52	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 50
53	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 51
54	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 52
55	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 53
56	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 54
57	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 55
58	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 56
59	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 57
60	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 58
61	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 59
62	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 60
63	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 61
64	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 62
65	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 63
66	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 64
67	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 65
68	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 66
69	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 67
70	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 68
71	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 69
72	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 70
73	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 71
74	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 72
75	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 73
76	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 74
77	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 75
78	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 76
79	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 77
80	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 78
81	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 79
82	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 80
83	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 81
84	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 82
85	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 83
86	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 84
87	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 85
88	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 86
89	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 87
90	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 88
91	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 89
92	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 90
93	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 91
94	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 92
95	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 93
96	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 94
97	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 95
98	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 96
99	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 97
100	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 98
101	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 99
102	ESPECIFICACION DE MANZANA ABIERTA GRUPO 100

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR 04	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE	
PP SECTOR 04 FRONTERA SUR	
NORMAS URBANÍSTICAS-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP	
ORDENANZAS	
Ordenanzas uso residencial nº 4 y 5, según lo señalado en los planos de ordenación	
Ordenanzas uso comercial nº 13, según lo señalado en los planos de ordenación.	
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)	
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del PDM.	
USOS	
Usos mayoritarios (OE):	
Uso Residencial (R):	
Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública.	
Usos compatibles (OD):	
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª	
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.	
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª	
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.	
Uso residencial (R):	
Uso Residencial Comunitario (RC):	
Uso Industrial (I):	
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª	
Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª	
Uso dotacional:	
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª	
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo	
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CUL-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo	
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Usos prohibidos (OD):	
Los no contemplados anteriormente.	
Tipología edificatoria (OD):	
Edificación Alisada Alisada al Val (EAV).	
*El ámbito del PP sera el de la ZOU 5 (para aplicación del TRILOTAU)	

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE  
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR D3, LOMO DE FERRO SUR



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR D3 LOMO DE FERRO SUR

SECTOR D3					
Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.					
DATOS BÁSICOS (OE)					
Descripción:	Nuevo ensanche residencial				
Uso global:	Residencial				
Superficie del sector sin SSGG:	105.636,33 m <sup>2</sup>				
Superficie del sector con SSGG:	140.630,33 m <sup>2</sup>				
SUPERFICIES EDIFICABLES (OE)					
nº de viviendas: 644 Vv.					
Densidad sin SSGG: 60,96 Vv/ha					
Edificabilidad sin SSGG: 0,76 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Densidad bruta con SSGG (vvh/ha): 45,79 Vv/ha					
Edificabilidad bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ): 0,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
Coeficiente de ponderación de usos:					
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2	0,00	u.a.p.
2.- Residencial plurifamiliar:	65.056,63 m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1	65.056,63	u.a.p.
3.- Residencial VP:	7.071,37 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,8	5.657,10	u.a.p.
4.- Comercial / Terciario:	10.289,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Terciario:	0,6	8.231,20	u.a.p.
Superficie construida lucrativa TOTAL (m <sup>2</sup> ): 82.417,00 m <sup>2</sup>		TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO		78.944,93	u.a.p.
Superficie Área de Regarío TOTAL (m <sup>2</sup> ): 140.630,33 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> ) (OE)		0,59139496	u.a.p./m <sup>2</sup>
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Regarío.					
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)		s/ art. 22 del RP y 31 del TRLRHLUJ			
Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	14.835,06 m <sup>2</sup>	Superficies asignadas en el sector		25.570,69	m <sup>2</sup>
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	16.483,40 m <sup>2</sup>			20.405,00	m <sup>2</sup>
Aparcamiento:	412 plazas			412	plazas
CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS: (OE)					
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.					
Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con la vía de comunicación supramunicipales.					

SECTOR D3, LOMO DE FERRO SUR



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR D3 LOMO DE FERRÓ SUR		SECTOR D3	
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)			
<b>SSGG interiores:</b>		Superficie SSGG externos asignados (m²):	m²
<b>Vías/Infraestructuras:</b>		<b>SSGG exteriores asignados:</b>	
SG-DC-RD	Anillo	Vías/Infra:	28.388,00 m²
<b>SSGG Espacios Libres:</b>		<b>SSGG Espacios Libres:</b>	
<b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b>		<b>SSGG Equipamientos y Dotaciones:</b>	
(*)	4.149,00 m²	<b>SSGG Cordones:</b>	812,00 m²
<b>SSGG Canal del Jarama:</b>		(*)	
<b>SSGG Cordones:</b>			
(*)	1.646,00 m²		
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.			
(*) Sistemas generales externos (previo POM)			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)</b>			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de ejecución de la actuación y en el momento de su ejecución, todo ello en relación a la obligación de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento de ejecución de la actuación.			
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPL-OTAU.			
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las actuaciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.			
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.			
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG internos. Deberá desarrollar sus SSGG externos. En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMIMP. Deberá pagar la parte:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de lomerías y de canalización de fcales y bombeo (en su caso)</li> <li>- de la aportación económica proporcional para el abastecimiento/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.</li> <li>- de la aportación económica proporcional para el sostenimiento de la línea de alta tensión.</li> </ul>			
Queda condicionado a la garantía:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.</li> <li>- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.</li> <li>- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que se conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.</li> </ul>			
<b>Orden de Prioridades (OE):</b>			
Este sector queda incluido en el PRIMER periodo de prioridades de desarrollo del POM.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR D3 LOMO DE FERRÓ SUR		SECTOR D3	
NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP			
<b>ORDENANZAS</b>			
Ordenanzas: uso residencial nº 4 y 5, según lo señalado en los planos de ordenación			
Ordenanzas uso comercial nº 13, según lo señalado en los planos de ordenación.			
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)			
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.			
<b>USOS</b>			
Usos mayoritarios (OE):			
Uso Residencial (R):			
Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública.			
Usos compatibles (OD):			
Uso terciario:			
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.			
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª, en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.			
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.			
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.			
Uso residencial (R):			
Uso Residencial Comunitario (RC):			
Uso Industrial (I):			
Uso Industrial productivo (IP): categoría 1ª			
Uso Industrial almacenamiento (IA): categoría 1ª			
Uso dotacional:			
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.			
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
<b>Usos prohibidos (OD):</b>			
Los no contemplados anteriormente.			
<b>Tipología edificatoria (OD):</b>			
Edificación Alineada Aliviada al Vial (EAV).			
*El ámbito del PP será el de la ZOU 5 (para aplicación del TRI-OTAU).			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

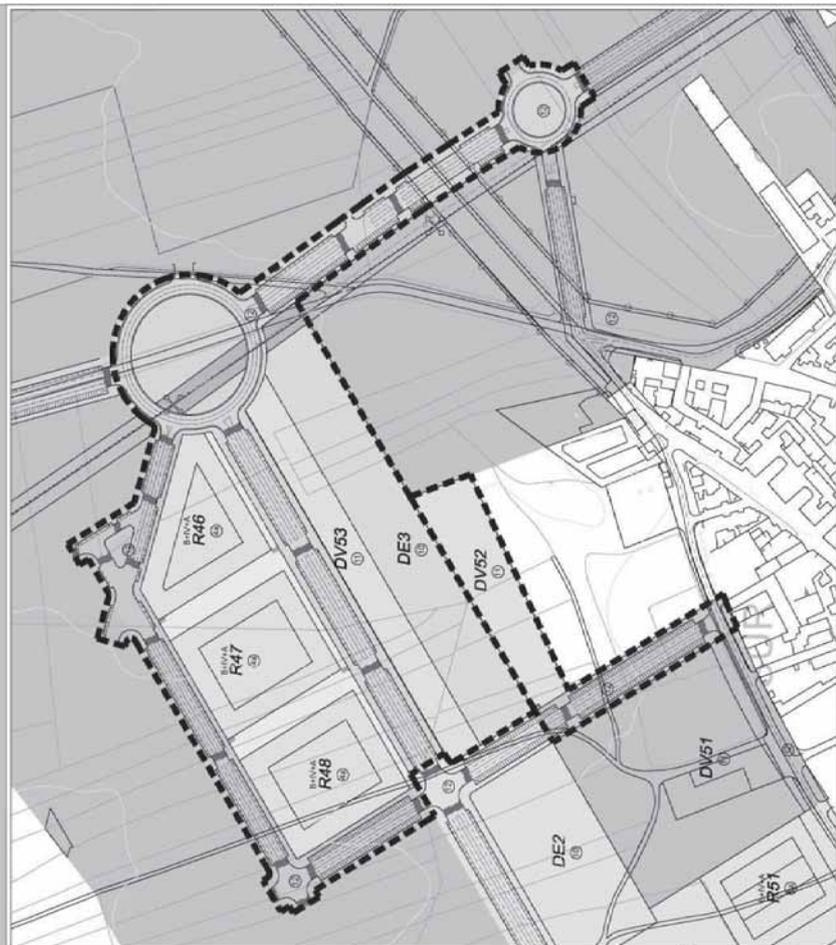


SECTOR E3, CRUCES NORTE



SEGUN PLANO ORD.01  
ESC. 1:1,0000

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



	ZONAS VERDES		EQUIPAMENTOS		RESIDENCIAL		VIARIOS		TERCIARIO
	EQUIPAMENTOS		RESIDENCIAL		VIARIOS		TERCIARIO		LIMITE URBANO CONSOLIDADO
	LIMITE URBANO CONSOLIDADO		LIMITE SUELO URBANIZABLE						

**ORIENTACIONES:**

- 1. ZONAS VERDES
- 2. EQUIPAMENTOS
- 3. RESIDENCIAL
- 4. VIARIOS
- 5. TERCIARIO
- 6. LIMITES URBANIZABLES
- 7. LIMITES URBANOS CONSOLIDADOS

**LEGENDA:**

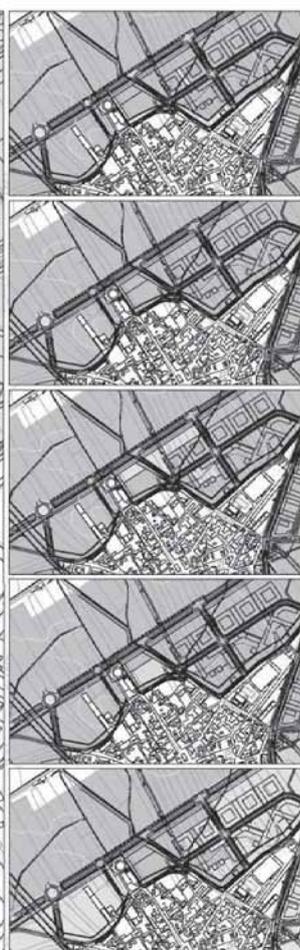
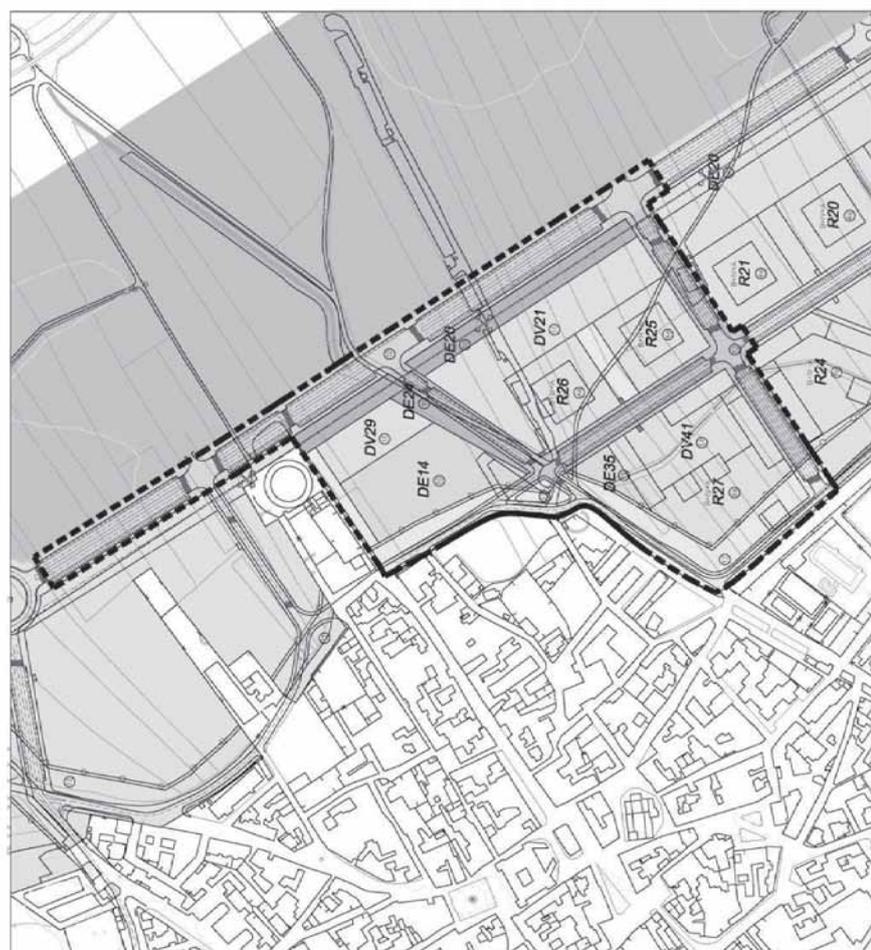
- 1. ZONAS VERDES
- 2. EQUIPAMENTOS
- 3. RESIDENCIAL
- 4. VIARIOS
- 5. TERCIARIO
- 6. LIMITES URBANIZABLES
- 7. LIMITES URBANOS CONSOLIDADOS

**NOTAS:**

- 1. SEGUIN PLAN ORDENACION MUNICIPAL
- 2. SEGUIN PLAN ORDENACION MUNICIPAL
- 3. SEGUIN PLAN ORDENACION MUNICIPAL
- 4. SEGUIN PLAN ORDENACION MUNICIPAL
- 5. SEGUIN PLAN ORDENACION MUNICIPAL
- 6. SEGUIN PLAN ORDENACION MUNICIPAL
- 7. SEGUIN PLAN ORDENACION MUNICIPAL



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



1	DEFINICIÓN DE MANZANA CERRADA GRADO 1	11	TERMINAL
2	DEFINICIÓN DE MANZANA CERRADA GRADO 2	12	TERMINAL
3	DEFINICIÓN EN MANZANA ABIERTA GRADO 1	13	TERMINAL
4	DEFINICIÓN EN MANZANA ABIERTA GRADO 2	14	TERMINAL
5	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	15	TERMINAL
6	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	16	TERMINAL
7	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	17	TERMINAL
8	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	18	TERMINAL
9	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	19	TERMINAL
10	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	20	TERMINAL
21	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	21	TERMINAL
22	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	22	TERMINAL
23	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	23	TERMINAL
24	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	24	TERMINAL
25	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	25	TERMINAL
26	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	26	TERMINAL
27	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	27	TERMINAL
28	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	28	TERMINAL
29	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	29	TERMINAL
30	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	30	TERMINAL
31	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	31	TERMINAL
32	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	32	TERMINAL
33	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	33	TERMINAL
34	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	34	TERMINAL
35	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	35	TERMINAL
36	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	36	TERMINAL
37	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	37	TERMINAL
38	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	38	TERMINAL
39	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	39	TERMINAL
40	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	40	TERMINAL
41	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	41	TERMINAL
42	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	42	TERMINAL
43	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	43	TERMINAL
44	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	44	TERMINAL
45	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	45	TERMINAL
46	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	46	TERMINAL
47	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	47	TERMINAL
48	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	48	TERMINAL
49	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	49	TERMINAL
50	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	50	TERMINAL
51	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	51	TERMINAL
52	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	52	TERMINAL
53	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	53	TERMINAL
54	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	54	TERMINAL
55	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	55	TERMINAL
56	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	56	TERMINAL
57	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	57	TERMINAL
58	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	58	TERMINAL
59	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	59	TERMINAL
60	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	60	TERMINAL
61	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	61	TERMINAL
62	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	62	TERMINAL
63	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	63	TERMINAL
64	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	64	TERMINAL
65	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	65	TERMINAL
66	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	66	TERMINAL
67	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	67	TERMINAL
68	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	68	TERMINAL
69	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	69	TERMINAL
70	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	70	TERMINAL
71	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	71	TERMINAL
72	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	72	TERMINAL
73	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	73	TERMINAL
74	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	74	TERMINAL
75	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	75	TERMINAL
76	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	76	TERMINAL
77	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	77	TERMINAL
78	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	78	TERMINAL
79	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	79	TERMINAL
80	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	80	TERMINAL
81	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	81	TERMINAL
82	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	82	TERMINAL
83	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	83	TERMINAL
84	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	84	TERMINAL
85	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	85	TERMINAL
86	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	86	TERMINAL
87	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	87	TERMINAL
88	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	88	TERMINAL
89	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	89	TERMINAL
90	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	90	TERMINAL
91	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	91	TERMINAL
92	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	92	TERMINAL
93	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	93	TERMINAL
94	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	94	TERMINAL
95	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	95	TERMINAL
96	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	96	TERMINAL
97	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	97	TERMINAL
98	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	98	TERMINAL
99	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	99	TERMINAL
100	DEFINICIÓN MANZANA ABIERTA	100	TERMINAL

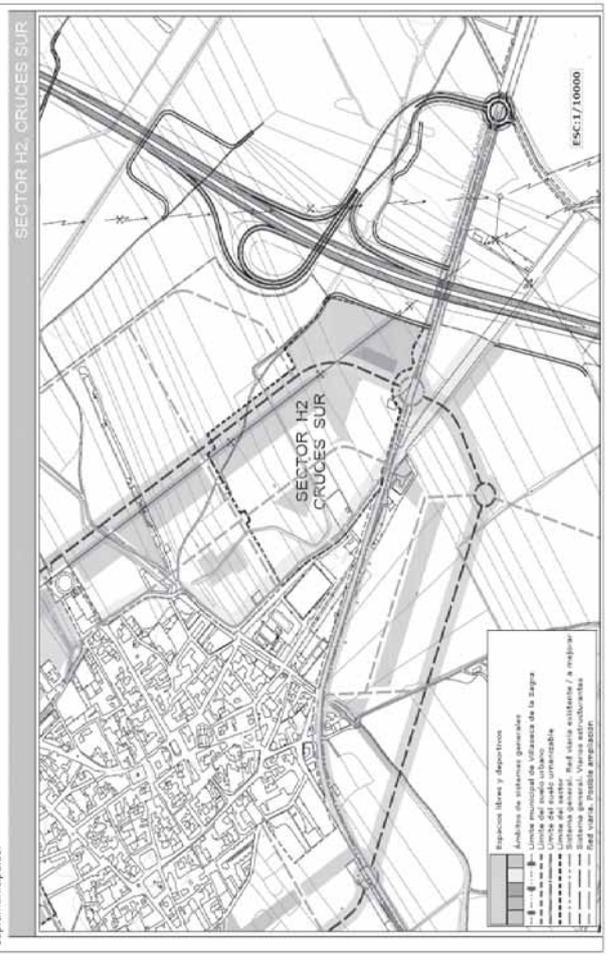
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR E3	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE	
PP SECTOR E3 CRUCES NORTE	
NORMAS URBANÍSTICAS-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDIP	
ORDENANZAS	
Ordenanzas uso residencial nº 4 y 5, según lo señalado en los planos de ordenación	
Ordenanzas uso comercial nº 13, según lo señalado en los planos de ordenación.	
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)	
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección (del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.	
USOS	
Usos mayoritarios (OE):	
Uso Residencial (R):	
Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública.	
Usos compatibles (OD):	
Uso terciario:	
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.	
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.	
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.	
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.	
Uso residencial (R):	
Uso Residencial Comunitario (RC):	
Uso Industrial (I):	
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª	
Uso industrial artesanal (IA): categoría 1ª	
Uso dotacional:	
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª	
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEEU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CULDE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Usos prohibidos (OD):	
Los no contemplados anteriormente.	
Tipología edificatoria (OD):	
Edificación Alineada Alineada al Vial (EAV).	
*El ámbito del PP se sitúa al de la ZOU 5 (para aplicación del TRL07AU).	

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR E3 CRUCES SUR		SECTOR H2	
Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.			
<b>DATOS BÁSICOS (OE)</b>			
Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	924
		Densidad sin SSGG:	80,11 Vv/ha
Uso global:	Residencial	Edificabilidad sin SSGG:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie del sector sin SSGG:	115.346,14 m <sup>2</sup>	Densidad bruta con SSGG (Vv/ha):	47,62 Vv/ha
Superficie del sector con SSGG:	184.023,14 m <sup>2</sup>	Edificabilidad bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)</b>			
		Coeficiente de ponderación de usos:	
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2
2.- Residencial plurifamiliar:	93.342,12 m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1
3.- Residencial VP:	10.146,88 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,8
4.- Comercial / Terciario:	11.390,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Terciario:	0,8
<b>Superficie construida licitativa TOTAL (m<sup>2</sup>):</b>		<b>TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO</b>	
Superficie Área de Regato TOTAL (m <sup>2</sup> ):		110.670,82 u.a.p.	
194.023,14 m <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> ) (OE)	
Deberá condors a la administración local el 10% del aprovechamiento licitativo del Área de Regato.		0,57057875 u.a.p./m <sup>2</sup>	
<b>ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)</b>			
s/ art. 22 del RP y 31 del TRLRLOUJ			
Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	20.678,04 m <sup>2</sup>	Superficies asignadas en el sector	43.349,83 m <sup>2</sup>
Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	22.976,60 m <sup>2</sup>		23.045,30 m <sup>2</sup>
Aparcamiento:	575 plazas		578 plazas

**CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS: (OE)**  
 Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.  
 Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones existentes y con las vías de comunicación supramunicipales.



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR H2 CRUCES SUR



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR H2	
PP SECTOR ES CRUCES SUR			
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)		Superficie SSGG externos asignados (m²):	
SSGG interiores:		SSGG exteriores asignados:	
Varios:		Varios:	
Avilón	15.226,00 m²		
Carretera CM-400(*)	236,00 m²		
SSGG Espacios Libres:		SSGG Espacios Libres:	
DV-20	7.677,00 m²	DV-51	26.280,00 m²
SSGG Línea de Alta Tensión:		SSGG Equipamientos y Dotaciones:	
(*)	10.744,00 m²		
SSGG Canal del Jarama:			
SSGG Cordónes:		SSGG Cordónes:	
(*)	14.473,00 m²	(*)	4.039,00 m²
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.			
(*) Sistemas generales adscritos (previo POM).			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo.			
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLTAU.			
Se deberá solicitar informe a la Consellería competente en vias pecuarias sobre la viabilidad del desarrollo, así como a la Consellería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.			
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.			
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG externos. Deberá desarrollar sus SSGG internos. En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RUMIMP.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de la financiación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).</li> <li>- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.</li> <li>- de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión.</li> </ul>			
Queda condicionado a la garantía:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales varios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.</li> <li>- de la ejecución, o en su caso financiación, de los sistemas generales que lo conecten con toda red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la ejecución de los mismos o a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.</li> </ul>			
Orden de Prioridades (OE)			
Este sector queda incluido en el PRIMER período de prioridades de desarrollo del POM.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR H2	
PP SECTOR ES CRUCES SUR			
NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP			
ORDENANZAS			
Ordenanzas uso residencial nº 4 y 5, según lo señalado en los planos de ordenación			
Ordenanzas uso comercial nº 13, según lo señalado en los planos de ordenación			
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)			
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.			
USOS			
Usos mayoritarios (OE):			
Uso Residencial (R):			
Uso Residencial Pluri-familiar (RP): libre y de protección pública			
Usos compatibles (OD):			
Uso terciario:			
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª			
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.			
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª			
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.			
Uso residencial (R):			
Uso Residencial Comunitario (RC):			
Uso Industrial (I):			
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª			
Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª			
Uso dotacional:			
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª			
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Usos prohibidos (OD):			
Los no contemplados anteriormente.			
Tipología edificatoria (OD):			
Edificación Aislada Alineada al Vial (EAV).			
*El ámbito del PP será el de la ZOU 5 (para aplicación del TRLOTAU).			



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



SECTOR G3, LOS PICALES

SECTOR G3

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR G3 LOS PICALES

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)		SECTOR G3, LOS PICALES	
Descripción:	Conjunto residencial enmarcado en el campo de golf	nº de viviendas:	600
Uso global:	Residencial	Densidad sin SSGG:	10,43 Viv./ha
Superficie del sector sin SSGG:	575.316,00 m²	Edificabilidad sin SSGG:	0,24 m²/m²
Superficie del sector con SSGG:	608.570,00 m²	Densidad bruta con SSGG (viv./ha):	9,86 Viv./ha
		Edificabilidad bruta con SSGG (m²/m²):	0,22 m²/m²
SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)		unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)	
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m²	Residencial unifamiliar:	1,2
2.- Residencial unifamiliar golf:	108.235,29 m²	Residencial unifamiliar golf:	1,3
3.- Residencial plurifamiliar:	0,00 m²	Residencial plurifamiliar:	1
4.- Comercial / Terciario:	11.764,71 m²	Residencial VP:	0,8
	15.400,00 m²	Comercial / Terciario:	0,8
Superficie construida lucrativa TOTAL (m²):	135.400,00 m²	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	162.437,65 u.a.p.
Superficie Área de Reparto TOTAL (m²):	608.570,00 m²	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m²) (OE)	0,26179227 u.a.p./m²
Deberá codarse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.			
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)			
Zonas verdes (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	Dotaciones (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU
CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS. (OE)			
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media. Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

PP SECTOR G3 LOS PICALES		SECTOR G3	
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)			
SSGG interiores:		Superficie SSGG externos asignados (m²):	
Varios Estructurantes:		SSGG exteriores asignados:	
SG-DC-RD	19.632,00 m²	Varios:	
	3.078,00 m²	SSGG Equipamientos y Dotaciones:	
SSGG Espacios Libres:			
SSGG Línea de Alta Tensión:			
DE-22 (*)	745,00 m²		
SSGG Canal del Jarama:			
DE-24 (*)	9.709,00 m²		
SSGG Cordales:			

Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.

(\*) Sistemas generales existentes (previo POM).

NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP

ORDENANZAS

Ordenanzas uso residencial nº 4, 5, 6 y 7

Ordenanzas uso comercial nº 13

También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)

Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.

USOS

Usos globales:

Uso Residencial (R):

Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública.

Usos compatibles (OD):

Uso terciario:

Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.

Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.

Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.

Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.

Uso residencial (R):

Uso Residencial Comunitario (RC):

Uso Industrial (I):

Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª

Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª

Uso dotacional:

Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CUDE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DASA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE

PP SECTOR G3 LOS PICALES

SECTOR G3

CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)  
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de realizar un estudio de impacto ambiental.  
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.

Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLTAU.

Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.

Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.

La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM.

Deberá desarrollar sus SSSG internos.

En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.
- de la aportación económica proporcional para el sostenimiento de la zona de alta tensión.
- Queda condicionado a la garantía:
- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales varios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.
- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.
- de la ejecución, e en su caso financiación, de los servicios generales que lo conectan con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.

El desarrollo del campo de Golf, requerirá de la evaluación de Impacto Ambiental

Orden de Prioridades (OE):

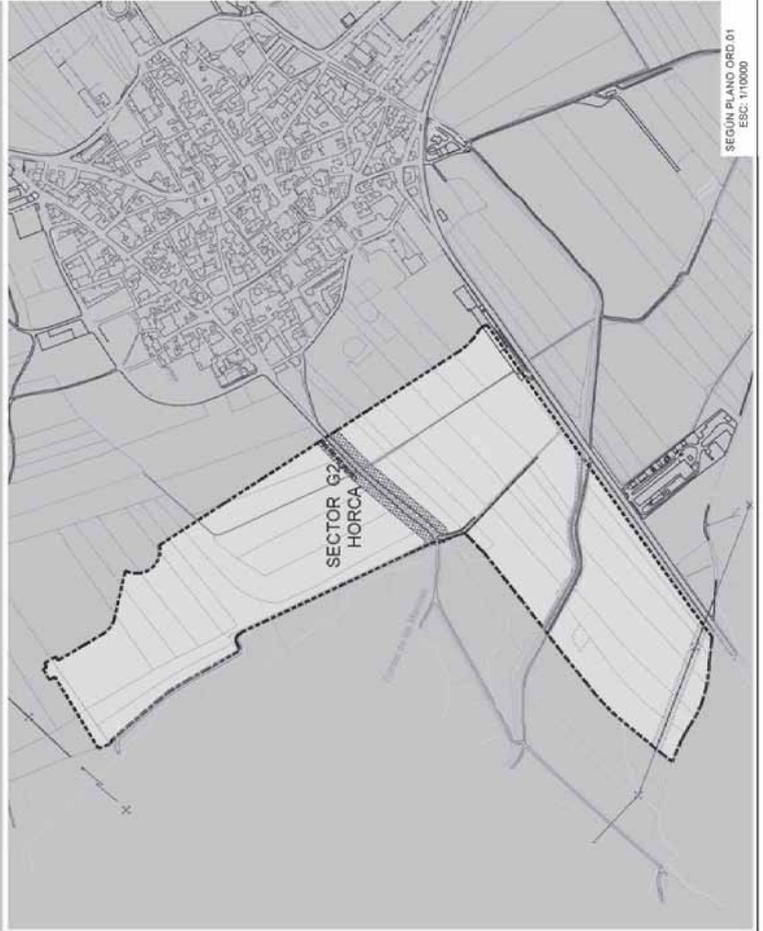
Este sector queda incluido en el SEGUNDO periodo de prioridades de desarrollo del POM.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

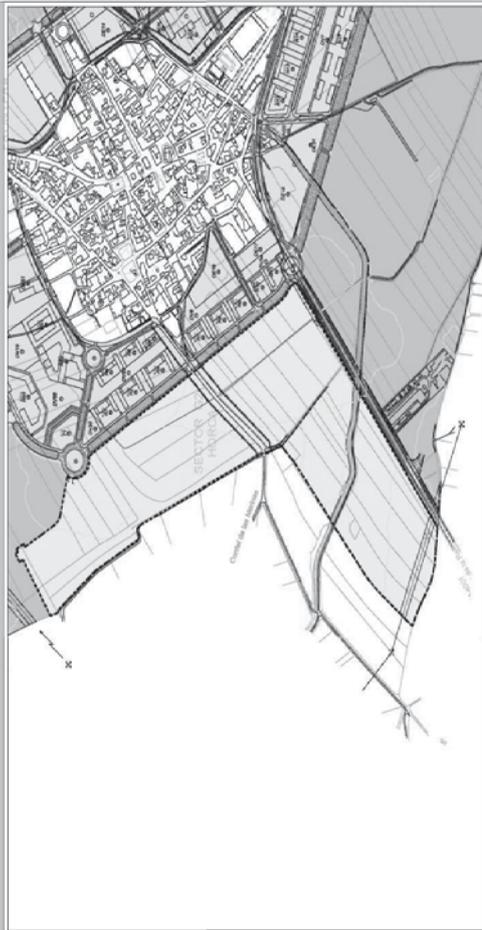


SECTOR G2, HORCA



SEGUN PLANO ORD.01  
ESC: 1:10000

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



SECTOR G2. HORCA

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR G2 HORCA		SECTOR G2	
Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.			
<b>DATOS BÁSICOS (OE)</b>			
Descripción:		nº de viviendas:	425
Uso global:	Residencial	Densidad sin SSGG:	10,36 Vv./ha
Superficie del sector sin SSGG:	410.404,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad sin SSGG:	0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie del sector con SSGG:	437.090,00 m <sup>2</sup>	Densidad bruta con SSGG (v.v./ha):	9,72 Vv./ha
		Edificabilidad bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)</b>			
		Coeficiente de ponderación de usos:	
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2 u.a.p.
2.- Residencial unifamiliar golf:	76.666,67 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar golf:	1,3 u.a.p.
3.- Residencial VP:	8.333,33 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	1 u.a.p.
4.- Comercial / Terciario:	4.600,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Terciario:	0,8 u.a.p.
Superficie construida lucrativa TOTAL (m <sup>2</sup> ):	89.600,00 m <sup>2</sup>	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	110.013,34 u.a.p.
Superficie Área de Reparto TOTAL (m <sup>2</sup> ):	437.090,00 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> , OE)	0,23769000 u.a.p./m <sup>2</sup>
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.			
<b>ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)</b>			
Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)</b>			
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.			
Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR G2 HORCA		SECTOR G2	
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)			
		Superficie SSGG externos asignados (m <sup>2</sup> ):	
<b>SSGG interiores:</b>			
<b>Varios Estructurantes:</b>		<b>SSGG exteriores asignados:</b>	
		<b>Varios:</b>	
<b>SSGG Espacios Libres:</b>		<b>SSGG Espacios Libres:</b>	
<b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b>		<b>SSGG Equipamientos y Dotaciones:</b>	
DE-22 (*)	5.457,00 m <sup>2</sup>		
SSGG Canal del Jarama:	6.512,00 m <sup>2</sup>		
DV-24 (*)			
<b>SSGG Cordales:</b>	14.717,00 m <sup>2</sup>		
(*)			
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.			
(*) Sistemas generales existentes (previo POM).			
<b>NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP</b>			
<b>ORDENANZAS</b>			
Ordenanzas uso residencial nº 4, 5, 6 y 7.			
Ordenanzas uso comercial nº 13.			
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones).			
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.			
<b>USOS</b>			
Usos global:			
Uso Residencial (R):			
Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública.			
Usos compatibles (CD):			
Uso terciario:			
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.			
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.			
Uso terciario hotelero (TH): categoría 1ª.			
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.			
Uso residencial (R):			
Uso Residencial Comunitario (RC):			
Uso Industrial (I):			
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª			
Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª			
Uso dotacional:			
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.			
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			

# A N E X O A L

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 92

FASCICULO III Y ULTIMO

24 DE ABRIL 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

### VILLASECA DE LA SAGRA

#### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLASECA DE LA SAGRA (TOLEDO)

#### FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR G2 HORCA

SECTOR G2

#### CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)

Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo.  
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.

Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLOTAU.

Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en vías pecuarias sobre la viabilidad del desarrollo, así como a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.

Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.

La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM.  
Deberá desarrollar sus SSGG internos.  
Deberá desarrollar sus SSGG externos.

En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP.

Deberá pagar la parte:

- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.
- de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión.

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.
- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.
- de la ejecución, e en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.

El desarrollo del campo de Golf, requerirá de la evaluación de Impacto Ambiental

Orden de Prioridades (OE):

Este sector queda incluido en el SEGUNDO periodo de prioridades de desarrollodel POM.

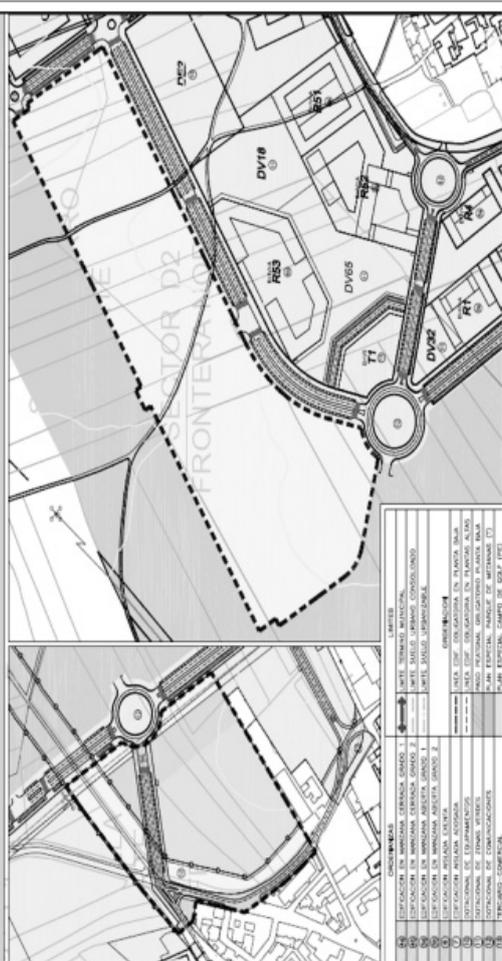
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR D2, FRONTERA NORTE



SECTOR D2, FRONTERA NORTE



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE

PP SECTOR D2 FRONTERA NORTE

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan sujetadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)

Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	737	Viv.
Uso global:	Residencial	Densidad sin SSSG:	66.11	Viv./ha
Superficie del sector sin SSSG:	111.480,87 m <sup>2</sup>	Edificabilidad sin SSSG:	0,86	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie del sector con SSSG:	159.002,32 m <sup>2</sup>	Densidad bruta con SSSG (viv./ha):	46,35	Viv./ha
		Edificabilidad bruta con SSSG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,6	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)

		Coefficiente de ponderación de usos:	unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)	
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2	0,00 u.a.p.
2.- Residencial unifamiliar golf:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar golf:	1,3	0,00 u.a.p.
3.- Residencial plurifamiliar:	74.451,45 m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1	74.451,45 u.a.p.
4.- Residencial VP:	8.092,55 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,8	6.474,04 u.a.p.
5.- Comercial / Terciarío:	13.158,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Terciarío:	0,8	10.526,40 u.a.p.
Superficie construida lucrativa TOTAL (m <sup>2</sup> ):	96.702,00 m <sup>2</sup>	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO		91.451,89 u.a.p.
Superficie Área de Reparío TOTAL (m <sup>2</sup> ):	159.002,32 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> ) (OE)		0,57516073 u.a.p./m <sup>2</sup>

Debe aplicarse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparío.

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)

Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	Donaciones (m <sup>2</sup> ):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU

CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)

Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.  
Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR D2
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)		
Superficie SSGG externos asignados (m²):		
<b>SSGG interiores:</b>		
<b>Varios Estructurantes:</b>		
	SSGG Exteriores asignados:	5.606,00 m²
	SSGG Espacios Libres:	1.590,00 m²
	DV-15	
	DV-31	
<b>SSGG Espacios Libres:</b>		
	SSGG Línea de Alta Tensión:	2.864,00 m²
	DE-20 (*)	
<b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b>		
	SSGG Equipamientos y Dotaciones:	20.568,46 m²
	DE-31 (*)	
<b>SSGG Canal del Jarama:</b>		
	SSGG Cordones:	16.893,00 m²
	(*)	
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.		
(*) Sistemas generales existentes (previo POM).		
NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP		
<b>ORDENANZAS</b>		
Ordenanzas uso residencial nº 4, 5, 6 y 7		
Ordenanzas uso comercial nº 13		
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)		
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.		
<b>USOS</b>		
Usos global:		
Uso Residencial (R):		
Uso Residencial Purifamiliar (RP): libre y de protección pública.		
Usos compatibles (OD):		
Uso terciario:		
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.		
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª; en planta baja y categoría 3ª; en cualquier planta.		
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.		
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.		
Uso residencial (R):		
Uso Residencial Comunitario (RC):		
Uso industrial (I):		
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª		
Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª		
Uso dotacional:		
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.		
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.		
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.		
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.		
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.		

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR D2
CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)		
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la probación del municipio en el porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo.		
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.		
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLDTAU.		
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en vías pecuarias sobre la viabilidad del desarrollo, así como a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el estado a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afectaciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.		
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.		
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG internos.		
En su desarrollo se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP.		
Deberá regar la parte:		
-de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormenta y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).		
-de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.		
-de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión.		
Queda condicionado a la garantía:		
-de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.		
-de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.		
-de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá resistirse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.		
<b>Orden de Prioridades (OE):</b>		
Este sector queda incluido en el SEGUNDO periodo de prioridades de desarrollo del POM.		

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE  
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR D1, LOMO DE PERRO NORTE



SEGUN PLANO ORD. 01  
ESC.: 1:10000

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



SECTOR D1, LOMO DE PERRO NORTE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE

PP SECTOR D1, LOMO DE PERRO NORTE

SECTOR D1

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan sujetadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)

Descripción:	Número ensanche residencial	nº de viviendas:	896	Viv.
Uso global:	Residencial	Densidad en SSGG:	60,09	Viv./ha
Superficie del sector sin SSGG:	178.877,00 m²	Eficiencia sin SSGG:	0,87	m²/m²
Superficie del sector con SSGG:	208.904,00 m²	Densidad bruta con SSGG (viv./ha):	43,31	Viv./ha
		Eficiencia bruta con SSGG (m²/m²):	0,68	m²/m²

SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)

1.- Residencial unifamiliar:	9.250,00 m²	Coefficiente de ponderación de usos:		unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)
2.- Residencial unifamiliar golf:	0,00 m²	Residencial unifamiliar:	1,2	11.100,00 u.a.p.
2.- Residencial plurifamiliar:	86.501,69 m²	Residencial unifamiliar golf:	1,3	0,00 u.a.p.
3.- Residencial VP:	11.614,31 m²	Residencial plurifamiliar:	1	86.501,69 u.a.p.
4.- Comercial / Terceiro:	12.432,00 m²	Residencial VP:	0,8	9.281,45 u.a.p.
		Comercial / Terceiro:	0,8	9.945,60 u.a.p.

Superficie construida lucrativa TOTAL (m²):	119.798,00 m²	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	116.888,74	u.a.p.
Superficie Área de Reparto TOTAL (m²):	208.904,00 m²	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m²) (OE)	0,56470024	u.a.p./m²

Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)

Zonas verdes (m²):	el art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	el art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Dotaciones (m²):	el art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU

CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)

Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.  
Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	
SECTOR D1	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR D1 LOMO DE PERRO NORTE	
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)	
	Superficie SSGG externos asignados (m²):
<b>SSGG Interiores:</b>	<b>SSGG exteriores asignados:</b>
<b>Viviendas Estructuradas:</b>	<b>SSGG Espacios Libres:</b>
<b>SSGG Espacios Libres:</b>	<b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b>
DV-38 (Sin ordenación detallada)	15.182,00 m²
<b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b>	<b>SSGG Equipamientos y Dotaciones:</b>
DE-20 (*)	5.642,00 m²
DE-23 (*)	7.223,00 m²
<b>SSGG Canal del Jarama:</b>	<b>SSGG Canal del Jarama:</b>
<b>SSGG Cordales:</b>	<b>SSGG Cordales:</b>
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.	
(*) Sistemas generales existentes (previo POM).	
NORMAS URBANÍSTICAS-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP	
<b>ORDENANZAS</b>	
Ordenanzas uso residencial nº 4, 5, 6 y 7	
Ordenanzas uso comercial nº 13	
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)	
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.	
<b>USOS</b>	
Usos globales:	
Uso Residencial (R):	
Uso Residencial Pluri-familiar (RP): libre y de protección pública.	
Usos compatibles (OD):	
Uso terciario:	
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.	
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.	
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.	
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.	
Uso residencial (R):	
Uso Residencial Comunitario (RC):	
Uso industrial (I):	
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª	
Uso industrial almacenamiento (IA): categoría 1ª	
Uso dotacional:	
Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.	
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEEU): en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-OE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	
SECTOR D1	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR D1 LOMO DE PERRO NORTE	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE).</b>	
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo. En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.	
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLOTALU.	
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.	
Se deberá justificar a creditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.	
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollarse en los términos.	
En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP.	
Deberá pagar la parte:	
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).	
- de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión.	
Queda condicionado a la garantía:	
- de la ejecución, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.	
- de desarrollo propio de los Sistemas Generales estructurales.	
- de la ejecución, e en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Jara.	
<b>Orden de Prioridades (OE).</b>	
Este sector queda incluido en el SEGUNDO periodo de prioridades de desarrollo POM.	

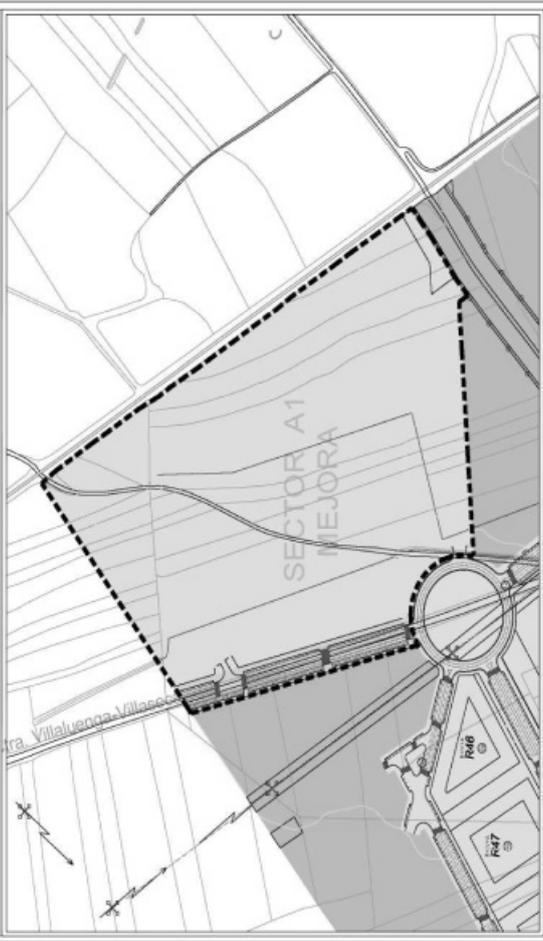
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE  
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR A1 MEJORA



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



SECTOR A1 MEJORA

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR A1 MEJORA

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)		SECTOR A1	
Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	768
Uso global:	Residencial	Densidad sin SSGG:	50,35 Viv./ha
Superficie del sector sin SSGG:	156.511,00 m²	Eficiencia sin SSGG:	0,66 m²/m²
Superficie del sector con SSGG:	179.095,00 m²	Densidad bruta con SSGG (viv./ha):	44,00 Viv./ha
		Eficiencia bruta con SSGG (m²/m²):	0,57 m²/m²
SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)		unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)	
Coeficiente de ponderación de usos:			
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m²	Residencial unifamiliar:	1,2 u.a.p.
2.- Residencial unifamiliar golf:	0,00 m²	Residencial unifamiliar golf:	1,3 u.a.p.
2.- Residencial plurifamiliar:	79.603,45 m²	Residencial plurifamiliar:	79.603,45 u.a.p.
3.- Residencial VP:	8.652,55 m²	Residencial VP:	6.922,04 u.a.p.
4.- Comercial / Terciario:	14.616,00 m²	Comercial / Terciario:	11.692,80 u.a.p.
Superficie construida lucrativa TOTAL (m²):	102.872,00 m²	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	98.218,29 u.a.p.
Superficie Área de Reparto TOTAL (m²):	179.095,00 m²	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m²) (OE)	0,54843295 u.a.p./m²
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.			
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)			
Zonas verdes (m²):	si art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	si art. 22 del RP del TROLOTAU	Dotaciones (m²):	si art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)</b>			
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media. Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)	
PP SECTOR A1 MEDIDA	
SECTOR A1	
SSGG Interiores:	Superficie SSSG externos asignados (m²):
Varios Estructurables:	SSGG exteriores asignados:
SG-DC-RD	SSGG Espacios Libres:
	10.078,00 m²
SSGG Espacios Libres:	SSGG Líneas de Alta Tensión:
DV-36 (en ordenación detallada)	
	12.500,00 m²
SSGG Línea de Alta Tensión:	SSGG Equipamientos y Dotaciones:
SSGG Canal del Jarama:	SSGG Canal del Jarama:
SSGG Cordales:	SSGG Cordales:
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.	
(*) Sistemas generales existentes (nuevo POM).	
NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP	
ORDENANZAS	
Ordenanzas uso residencial nº 4, 5, 6 y 7	
Ordenanzas uso comercial nº 13	
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)	
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.	
USOS	
Usos global:	
Uso Residencial (R):	
Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública.	
Usos compatibles (OO):	
Uso Jardero:	
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.	
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.	
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.	
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.	
Uso residencial (R):	
Uso Residencial Comunitario (RC):	
Uso Industrial (I):	
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª	
Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª	
Uso dotacional:	
Uso dotacional Gargajo-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.	
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.	

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	
PP SECTOR A1 MEDIDA	
SECTOR A1	
CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)	
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de suelo urbanizable para la ejecución de las obras.	
En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejoras correspondiente.	
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLOTAL.	
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.	
Se deberá justificar a creditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.	
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSSG internos.	
En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP.	
Deberá pagar la parte de aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de los depósitos y de canalización de falcas y bombas (en su caso).	
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.	
- de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión.	
Queda condicionado a la garantía:	
- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales varios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.	
- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.	
- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villafranca de la Saigra.	
Su desarrollo requerirá informe previo del Gestor de Infraestructuras Ferroviarias.	
Orden de Prioridades (OE):	
Este sector queda incluido en el SEGUNDO periodo de prioridades de desarrollo del POM.	



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR E1	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR E1 PILARES			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo. En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.			
Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPL-OTAU.			
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afectaciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.			
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.			
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSSG internos. Deberá justificar la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP. Deberá pagar la parte: - de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fcales y bombeo (en su caso). - de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización. - de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión. - de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad. - de la ejecución, e en su caso financiación, de los sistemas generales que conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra. Su desarrollo requerirá informe previo del Gestor de Infraestructuras Ferroviarias			
Orden de Prioridades (OE):			
Este sector queda incluido en el SEGUNDO período de prioridades de desarrollo del POM.			

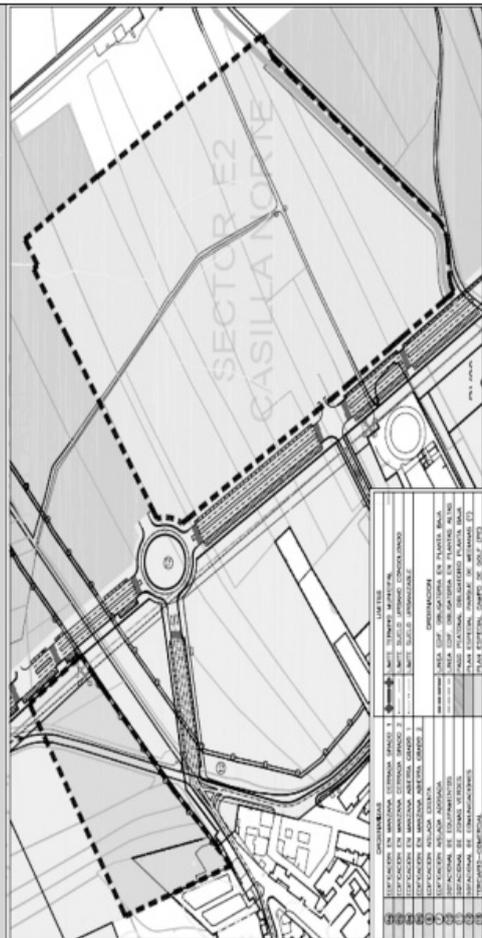
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE		SECTOR E1	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR E1 PILARES			
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)			
Superficie SSSG externos asignados (m <sup>2</sup> ):			
SSSG exteriores asignados:			
SSSG Espacios Libres:			
DV-63			
12.963,00 m <sup>2</sup>			
SSSG Línea de Alta Tensión:			
DE-20 (*)			
1.410,00 m <sup>2</sup>			
SSSG Equipamientos y Dotaciones:			
SSSG Canal del Jarama:			
SSSG Cordóles:			
18.498,00 m <sup>2</sup>			
(*) Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.			
(*) Sistemas generales existentes (previo POM).			
NORMAS URBANÍSTICAS-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP			
ORDENANZAS			
Ordenanzas uso residencial nº 4, 5, 6 y 7			
Ordenanzas uso comercial nº 13			
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)			
Se tendrán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en las plantas del POM.			
USOS			
Uso global:			
Uso Residencial (R):			
Uso Residencial Plurifamiliar (RP): libre y de protección pública			
Uso compatibles (OD):			
Uso terciario:			
Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª			
Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.			
Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª			
Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.			
Uso residencial (R):			
Uso Residencial Comunitario (RC):			
Uso Industrial (I):			
Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª			
Uso industrial almacenamiento (IA): categoría 1ª			
Uso dotacional:			
Uso dotacional Ganjo-Agarcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.			
Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Cultural (D-CU-DE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			
Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE  
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR E2. CASILLA NORTE



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR E2 CASILLA NORTE

SECTOR E2

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan sujetas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)

Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	625	Viv.
Límite global:	Residencial	Densidad sin SSGG:	63,22	Viv./ha
Superficie del sector sin SSGG:	98.860,00 m²	Edificabilidad sin SSGG:	0,80	m²/m²
Superficie del sector con SSGG:	129.750,00 m²	Densidad bruta con SSGG (viv./ha):	48,17	Viv./ha
		Edificabilidad bruta con SSGG (m²/m²):	0,61	m²/m²

SUPERFICIES EDIFICABLES (OO)

1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m²	Residencial unifamiliar:	1,2	u.a.p.
2.- Residencial unifamiliar gof:	0,00 m²	Residencial unifamiliar gof:	1,3	u.a.p.
3.- Residencial plurifamiliar:	63.137,25 m²	Residencial plurifamiliar:	1	u.a.p.
4.- Comercial / Terciario:	8.487,00 m²	Residencial VP:	0,8	u.a.p.
		Comercial / Terciario:	0,8	u.a.p.

Superficie construida lucrativa TOTAL (m²):	79.487,00 m²	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	76.225,05	u.a.p.
Superficie Área de Reparación TOTAL (m²):	129.750,00 m²	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m²) (OE)	0,60539795	u.a.p./m²

Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparación.

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)

Zonas verdes (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asfaltadas en el sector	
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	Dotaciones (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU

CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)

Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media  
Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.

SECTOR E2. CASILLA NORTE

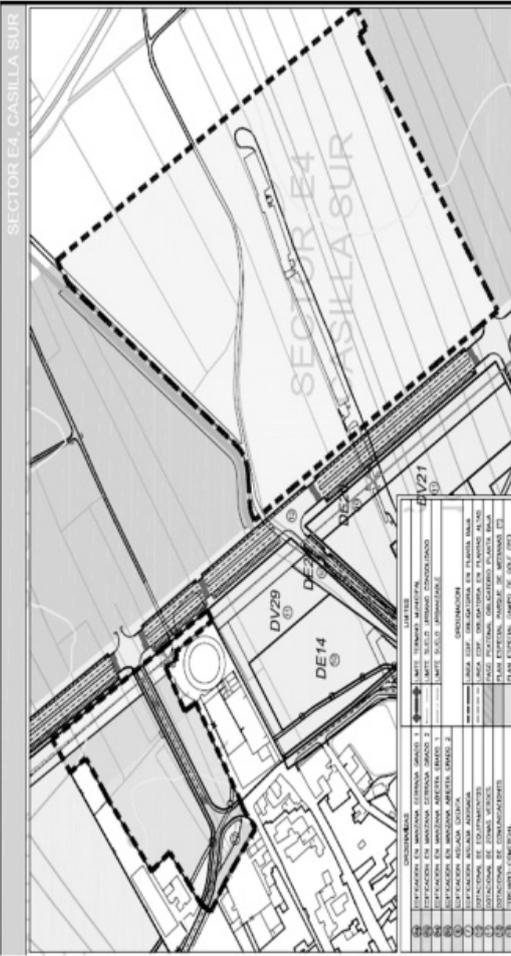


FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR E2 CASILLA NORTE		SECTOR E2
<p><b>SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)</b></p> <p>Superficie SSGG externos asignados (m²):</p> <p><b>SSGG Interiores:</b></p> <p><b>Varios Estructurantes:</b></p> <p>DV-16</p> <p>19.312,00 m²</p> <p><b>SSGG Exteriores asignados:</b></p> <p><b>SSGG Espacios Libres:</b></p> <p>DV-43 (sin ordenación detallada)</p> <p>6.262,00 m²</p> <p><b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b></p> <p>DE-20 (*)</p> <p>1.455,00 m²</p> <p><b>SSGG Equipamientos y Dotaciones:</b></p> <p><b>SSGG Canal del Jarama:</b></p> <p>DE-24 (*)</p> <p>3.841,00 m²</p> <p><b>SSGG Cordales:</b></p>		
<p>Nota: este sector y sus sistemas generales adicritos constituyen un área de reparto independiente.</p> <p>(*) Sistemas generales existentes (previo POM).</p> <p><b>NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN (DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RDP)</b></p> <p><b>ORDENANZAS</b></p> <p>Ordenanzas uso residencial nº 4, 5 y 7</p> <p>Ordenanzas uso comercial nº 13</p> <p>También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)</p> <p>Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.</p>		
<p><b>USOS</b></p> <p>Usos globales:</p> <p>Uso Residencial (R):</p> <p>Uso Residencial Pluri-familiar (RP): libre y de protección pública.</p> <p>Usos compatibles (OD):</p> <p>Uso recreativo:</p> <p>Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.</p> <p>Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.</p> <p>Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.</p> <p>Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.</p> <p>Uso residencial (R):</p> <p>Uso Residencial Comunitario (RC):</p> <p>Uso Industrial (I):</p> <p>Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª</p> <p>Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª</p> <p>Uso dotacional:</p> <p>Uso dotacional Garaje-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEDU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Cultural (DCUDE): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p>		

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR E2 CASILLA NORTE		SECTOR E2
<p><b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)</b></p> <p>Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo.</p> <p>En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.</p> <p>Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de suerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLCTAU.</p> <p>Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las acciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.</p> <p>Se deberá justificar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.</p> <p>La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG internos. Deberá desarrollar sus SSGG externos. En su desarrollo se incluirá la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP. Deberá pagar la parte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de lámpara de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).</li> <li>- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.</li> </ul> <p>Queda condicionado a la parte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.</li> <li>- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.</li> <li>- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.</li> </ul>		
<p><b>Orden de Prioridades (OE):</b></p> <p>Este sector queda incluido en el SEGUNDO período de prioridades de desarrollo del POM.</p>		

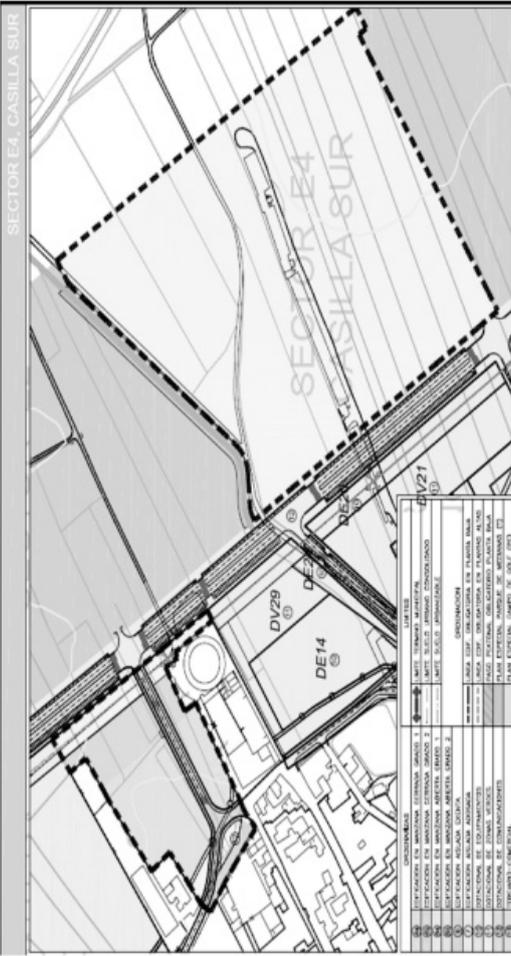


FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR E4 CASILLA SUR

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan superpuestas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)		SECTOR E4	
Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	560
Uso global:	Residencial	Densidad sin SSGG:	57,84
Superficie del sector sin SSGG:	101.625,86 m²	Viv./ha:	0,73
Superficie del sector con SSGG:	122.629,90 m²	Edificabilidad sin SSGG:	47,99
		Edificabilidad bruta con SSGG (viv./ha):	0,61
		Edificabilidad bruta con SSGG (m²/m²):	
SUPERFICIES EDIFICABLES (OE)		unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)	
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m²	Residencial unifamiliar:	1,2
2.- Residencial plurifamiliar:	0,00 m²	Residencial unifamiliar gotf:	1,3
3.- Residencial VP:	59.601,57 m²	Residencial plurifamiliar:	1
4.- Comercial / Terciarío:	6.478,43 m²	Residencial VP:	0,8
	8.352,00 m²	Comercial / Terciarío:	0,8
Superficie construida lucrativa TOTAL (m²):	74.432,00 m²	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	71.465,91
Superficie Área de Reparto TOTAL (m²):	122.629,90 m²	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m²) (OE)	0,58135502
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto:			
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)			
Zonas verdes (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	Dotaciones (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU

**CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)**  
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.  
Creación de nuevas áreas residenciales, terciarias y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR E4 CASILLA SUR

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan superpuestas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)		SECTOR E4	
Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	560
Uso global:	Residencial	Densidad sin SSGG:	57,84
Superficie del sector sin SSGG:	101.625,86 m²	Viv./ha:	0,73
Superficie del sector con SSGG:	122.629,90 m²	Edificabilidad sin SSGG:	47,99
		Edificabilidad bruta con SSGG (viv./ha):	0,61
		Edificabilidad bruta con SSGG (m²/m²):	
SUPERFICIES EDIFICABLES (OE)		unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)	
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m²	Residencial unifamiliar:	1,2
2.- Residencial plurifamiliar:	0,00 m²	Residencial unifamiliar gotf:	1,3
3.- Residencial VP:	59.601,57 m²	Residencial plurifamiliar:	1
4.- Comercial / Terciarío:	6.478,43 m²	Residencial VP:	0,8
	8.352,00 m²	Comercial / Terciarío:	0,8
Superficie construida lucrativa TOTAL (m²):	74.432,00 m²	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	71.465,91
Superficie Área de Reparto TOTAL (m²):	122.629,90 m²	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m²) (OE)	0,58135502
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto:			
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)			
Zonas verdes (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	Dotaciones (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU

**CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)**  
Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.  
Creación de nuevas áreas residenciales, terciarias y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.





Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo. Su delimitación definitiva recogerá las alineaciones derivadas de la AP-41 y su nudo de enlace

DATOS BÁSICOS (OE)

Descripción:	Nuevo ensanche residencial	nº de viviendas:	454	Vv.	
		Densidad sin SSGG:	65,37	Vv./ha	
Líez global:	Residencial	Eficiencia sin SSGG:	0,80	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Superficie del sector sin SSGG:	68.452,00 m <sup>2</sup>	Densidad bruta con SSGG (viv./ha):	50,92	Viv./ha	
Superficie del sector con SSGG:	88.889,00 m <sup>2</sup>	Eficiencia bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,61	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)

Coeficiente de ponderación de usos:		unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)			
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2	0,00	u.a.p.
2.- Residencial unifamiliar golf:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar golf:	1,3	0,00	u.a.p.
2.- Residencial plurifamiliar:	45.043,92 m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1	45.043,92	u.a.p.
3.- Residencial VP:	4.696,08 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,8	3.916,86	u.a.p.
4.- Comercial / Termino:	5.328,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Termino:	0,8	4.262,40	u.a.p.

Superficie construida lucrativa TOTAL (m<sup>2</sup>): 50.288,00 m<sup>2</sup> TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO 53.223,18 u.a.p.

Superficie Área de Reparto TOTAL (m<sup>2</sup>): 88.889,00 m<sup>2</sup> APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m<sup>2</sup>) (OE) 0,59223074 u.a.p./m<sup>2</sup>

Deberá contarse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)

Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU

CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)

Creación de nuevas áreas residenciales de densidad media.  
Equilibrio de usos residenciales, terciarios y dotacionales. Creación de conexiones directas con el núcleo de población existente y con las vías de comunicación supramunicipales.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR HT1 LLAVES	SECTOR HT1
<p><b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)</b></p> <p>Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente la población del municipio en el momento de su desarrollo, con el fin de poder justificar el cumplimiento de la legislación vigente en dicho momento, todo ello en relación a la obligatoriedad de reservar un porcentaje de vivienda de protección pública en la legislación vigente en el momento preciso de su desarrollo.</p> <p>En el caso de que se modifique la ordenación detallada se deberá aportar el documento de planeamiento de mejora correspondiente.</p>	
<p>Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanizadoras se deberá justificar en la memoria del documento correspondiente las reservas de equipamientos educativos y deportivos de acuerdo con lo establecido en el anexo IV del RPLOTALU.</p>	
<p>Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.</p>	
<p>Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.</p>	
<p>La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG internos.</p> <p>En su desarrollo se incluirán la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP.</p> <p>Deberá pagar la parte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de fitorretención para la depuración de las aguas de lluvia (en su caso).</li> <li>- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.</li> </ul> <p>Queda condicionado a la garantía:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de desarrollo previo de los Sistemas Generales varios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.</li> <li>- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.</li> </ul>	
<p>Se requerirá informe previo a su desarrollo del organismo titular de la AP-41</p> <p><b>Orden de Prioridades (OE):</b></p> <p>Este sector queda incluido en el SEGUNDO periodo de prioridades de desarrollados POM.</p>	

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR HT1 LLAVES	SECTOR HT1
<p><b>SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)</b></p> <p>Superficie SSGG extensa asignados (m<sup>2</sup>):</p> <p><b>SSGG exteriores asignados:</b></p> <p><b>SSGG Espacios Libres:</b></p>	
<p><b>SSGG interiores:</b></p> <p><b>SSGG Espacios Libres:</b></p> <p>DV-19 (sin ordenación detallada) 20.417,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>SSGG Línea de Alta Tensión:</b></p> <p><b>SSGG Equipamientos y Dotaciones:</b></p> <p><b>SSGG Canal del Jarama:</b></p> <p><b>SSGG Cordales:</b></p>	
<p>Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.</p> <p>(*) Sistemas generales existentes (previo POM).</p> <p><b>NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OE) art. 47.1 RDP</b></p> <p><b>ORDENANZAS</b></p> <p>Ordenanzas uso residencial nº 4, 5, 6 y 7</p> <p>Ordenanzas uso comercial nº 13</p> <p>También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)</p> <p>Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.</p>	
<p><b>USOS</b></p> <p>Usos globales:</p> <p>Uso Residencial (R):</p> <p>Uso Residencial Plurifamiliar (RP), libre y de protección pública.</p> <p>Usos compatibles (OD):</p> <p>Uso terciario:</p> <p>Uso terciario comercial (TC); categorías 2ª y 3ª.</p> <p>Uso terciario oficinas (TO); categorías 1ª, 2ª y 3ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.</p> <p>Uso terciario hotelero (TH); categoría 2ª.</p> <p>Uso terciario recreativo (TR); en todas las categorías en planta baja.</p> <p>Uso residencial (R):</p> <p>Uso Residencial Comunitario (RC):</p> <p>Uso Industrial (I):</p> <p>Uso industrial productivo (IP); categoría 1ª</p> <p>Uso industrial almacenaje (UA); categoría 1ª</p> <p>Uso dotacional:</p> <p>Uso dotacional Garaje-Aparcamiento; categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Educativo (DEEU); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Cultural (DCU-DEI); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAI); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p> <p>Uso dotacional de equipamiento Sanitario (DSA); en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.</p>	

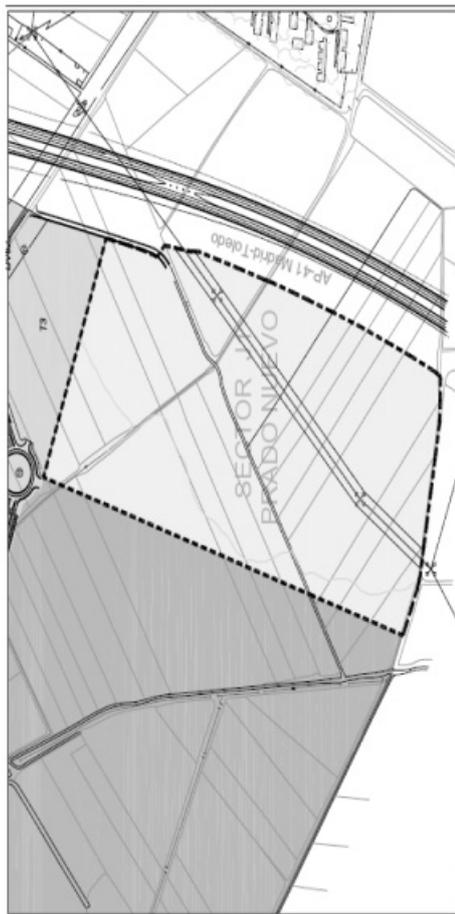
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR J1, PRADO NUEVO



SEGUN PLANO ORD.01  
ESC:1/1.0000



SECTOR J1, PRADO NUEVO

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR J1 PRADO NUEVO

SECTOR J1

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan supeditadas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)

Descripción:	Nueva ordenación Tercera	nº de viviendas:	0	Viv.	0
Uso global:	Terciafo- Comercial	Densidad sin SSGG:	0,79	Viv./ha	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie del sector sin SSGG:	181.411,31 m <sup>2</sup>	Edificabilidad sin SSGG:	0,09	Viv./ha	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie del sector con SSGG:	192.242,31 m <sup>2</sup>	Edificabilidad bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,74	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

SUPERFICIES EDIFICABLES (OO)

Superficie constituida lucrativa TOTAL (m <sup>2</sup> ):		142.949,00		m <sup>2</sup>	
Superficie Área de Regato TOTAL (m <sup>2</sup> ):		192.242,31		m <sup>2</sup>	
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Regato:					
ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)					
1.- Residencial unifamiliar:	0,00	m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2	u.a.p.
2.- Residencial unifamiliar golf:	0,00	m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar golf:	1,3	u.a.p.
3.- Residencial plurifamiliar:	0,00	m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1	u.a.p.
4.- Comercial / Terciario:	142.949,00	m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,8	u.a.p.
			Comercial / Terciario:	0,8	u.a.p.

TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO		114.399,20		u.a.p.	
APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> ) (OE)		0,59487009		u.a.p./m <sup>2</sup>	

ESTANDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)

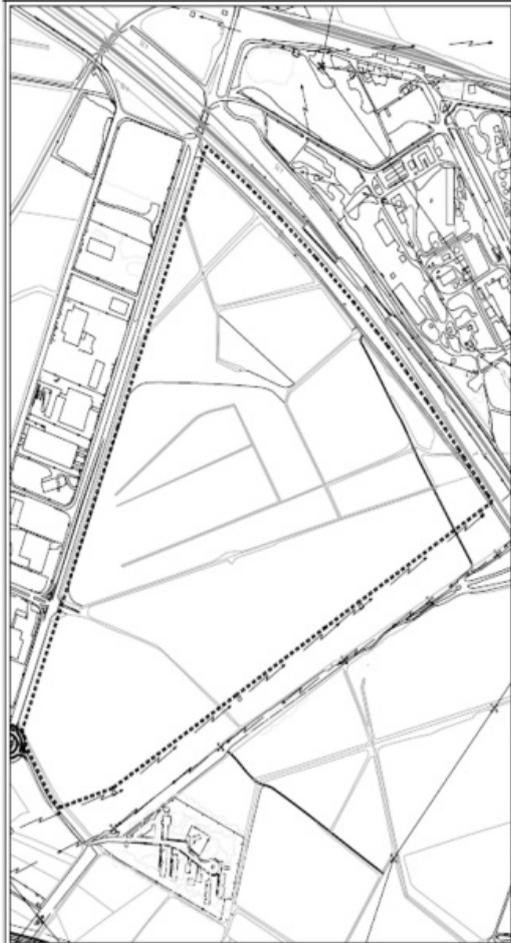
Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	

CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS. (OE)

Creación de una nueva área de uso terciario.

Detonaciones (m <sup>2</sup> ):	s/ art. 27 del RP y 31 del TROLOTAU
---------------------------------	-------------------------------------

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



SECTOR S-02

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE  
PP SECTOR S-02

Las superficies reflejadas en estas fichas quedan superpuestas a los estudios perimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)

Descripción:	Ampliación del polígono industrial existente para comarcal dicho uso próximo a la central térmica al sur del municipio.	nº de viviendas:	0	Vv.
Uso global:	Industrial	Densidad sin SSGG:	0	Vv./ha
Superficie del sector sin SSGG:	685.195.00 m²	Eficiencia sin SSGG:	0.52	m²/m²
Superficie del sector con SSGG:	685.195.00 m²	Densidad bruta con SSGG (v./ha):	0.00	Vv./ha
		Eficiencia bruta con SSGG (m²/m²):	0.52	m²/m²

SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)

Superficie construida lucrativa TOTAL (m²):	356.301,68 m²	Coeficiente de ponderación de usos:	unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)
Superficie Area de Reparación TOTAL (m²):	685.195,00 m²	1.- Residencial unifamiliar:	0,00 u.a.p.
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Area de Reparación:		2.- Residencial unifamiliar golf:	0,00 u.a.p.
		3.- Residencial plurifamiliar:	0,00 u.a.p.
		4.- Comercial / Terciario:	0,00 u.a.p.
		5.- Industrial:	356,301,68 u.a.p.
		TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	356,301,68 u.a.p.

ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)

Zonas verdes (m²):	s/ art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector
Aparcamiento:	s/ art. 22 del RP del TROLOTAU	Dataciones (m²):

CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS. (OE)

Creación de una nueva área de uso industrial.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR J1 PRADO NUEVO		SECTOR J1
SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO (OE)		
Superficie SSGG externos asignados (m²):		
SSGG interiores:		
Varios Estructurantes:		
SSGG exteriores asignados:		
SSGG Espacios Libres:		
SSGG Espacios Libres:		
SSGG Línea de Alta Tensión:		
SSGG Equipamientos y Dotaciones:		
SSGG Línea de Alta Tensión (DE-21(*)):	10.831,00 m²	
SSGG Canal del Jarama:		
SSGG Cordiles:		
SSGG Cordiles:		

Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.

(\*) Sistemas generales existentes (previo POM).

NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 RP.

ORDENANZAS

Ordenanza nº 13. Uso terciario-comercial.

También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones).

Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.

USOS

- Uso global:
- Uso terciario-comercial (TC):
- Usos compatibles (OD):
- Uso terciario:
- Uso terciario comercial (TC): categorías 2ª y 3ª.
- Uso terciario oficinas (TO): categorías 1ª y 2ª en planta baja y categoría 3ª en cualquier planta.
- Uso terciario hotelero (TH): categoría 2ª.
- Uso terciario recreativo (TR): en todas las categorías en planta baja.
- Uso Industrial (I):
- Uso industrial productivo (IP): categoría 1ª.
- Uso industrial almacenaje (IA): categoría 1ª.
- Uso adicional:
- Uso dotacional (Gérgae-Aparcamiento: categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª).
- Uso dotacional de equipamiento Administrativo (DAU): en planta baja, en plantas altas o en edificio completo.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)

Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección de patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afectaciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.

Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.

La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM.

Deberá desarrollarse su SSGG internos.

En su desarrollo se incluirá la adopción de las medidas correctoras necesarias para justificar el cumplimiento de lo establecido en el art. 4 de RAMINP.

Deberá pagarse, parte:

- de la aportación económica proporcional para la aplicación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).
- de la aportación económica proporcional para la aplicación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.

Queda condicionado a la garantía:

- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.
- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.

- de la ejecución, e en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con redes de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución onesta y armónica por el Ayuntamiento de Villavieja de la Sierra.

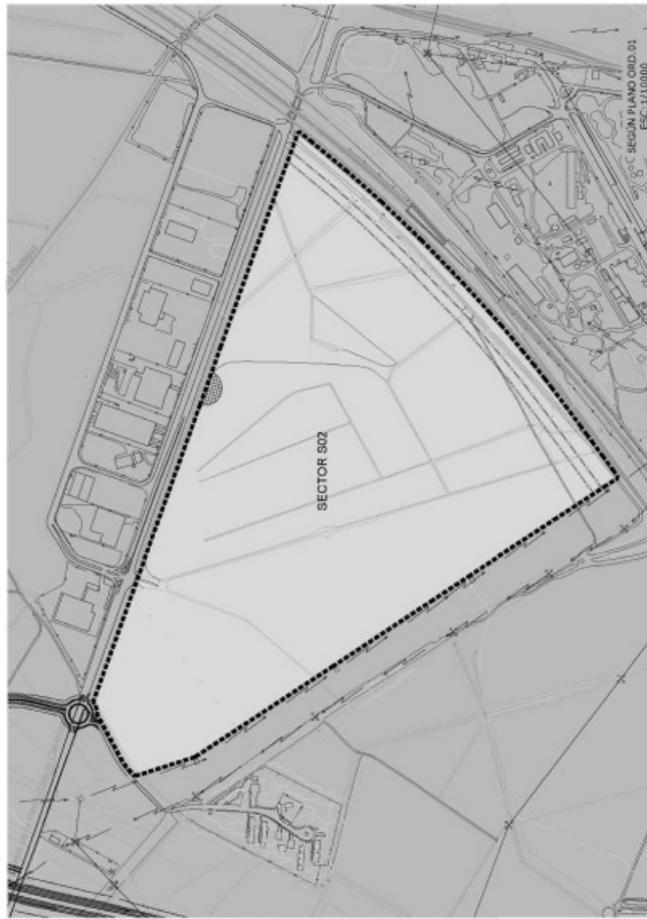
Orden de Prioridades (OE):

Este sector queda incluido en el SEGUENDO periodo de prioridades de desarrollo del POM.

AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR S02



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE PP SECTOR S-02		SECTOR S-02
SISTEMAS GENERALES DEL ÁREA DE REPARTO (OE)		Superficie SSGG externos asignados (m <sup>2</sup> ):
SSGG Interiores:		SSGG exteriores asignados:
Vías Estructurantes:		SSGG Espacios Libres:
SSGG Espacios Libres:		SSGG Líneas de Alta Tensión:
SSGG Líneas de Alta Tensión:		SSGG Equipamientos y Dotaciones:
SSGG Canal del Jarama:		SSGG Canal del Jarama:
SSGG Cordales:		SSGG Cordales:
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.		
(*) Sistemas generales existentes (previo POM).		
NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (SUB-OD) art. 47.1 ROP		
ORDENANZAS		
Ordenanzas nº 8 y 9.		
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones).		
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.		
USOS		
Uso global:		
Uso Industrial		
Uso compatibles (OD):		
Uso terciario		
Uso dotacional		
CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)		
Se deberá solicitar informe a la consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberán solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.		
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.		
La aprobación del correspondiente PAU de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras que desarrolla el POM. Deberá desarrollar sus SSGG internos. Deberá pagar lo parte:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de bombeo y de canalización de fecales y lodos (en su caso)</li> <li>- de la aportación económica proporcional para la implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.</li> <li>- de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión.</li> </ul>		
Queda condicionado a la garantía:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.</li> <li>- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.</li> <li>- de la ejecución, o en su caso financiación, de los servicios generales que lo conecten con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por ejecución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.</li> </ul>		
Orden de Prioridades (OE):		
Este sector queda incluido en el SEGUNDO periodo de prioridades de desarrollo del POM.		

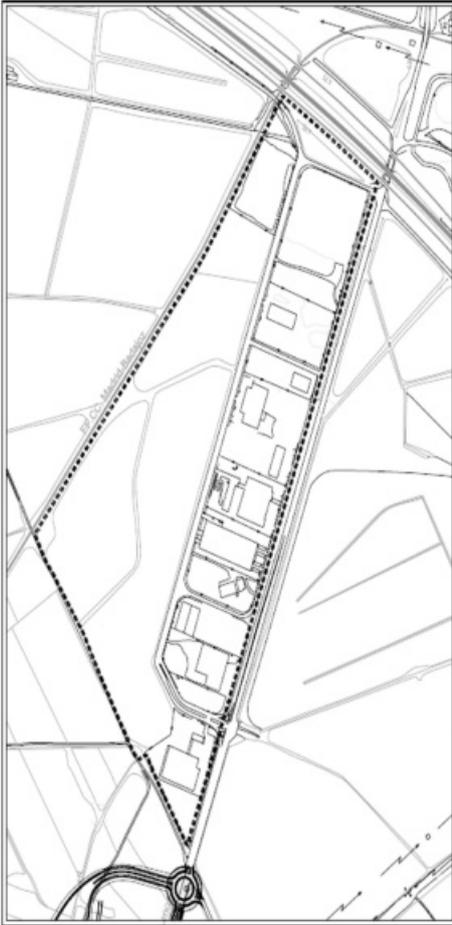
FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE  
AYUNTAMIENTO DE VILLASECA DE LA SAGRA  
PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL



SECTOR S-03



FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE



SECTOR S-03

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR S-03

PP SECTOR S-03

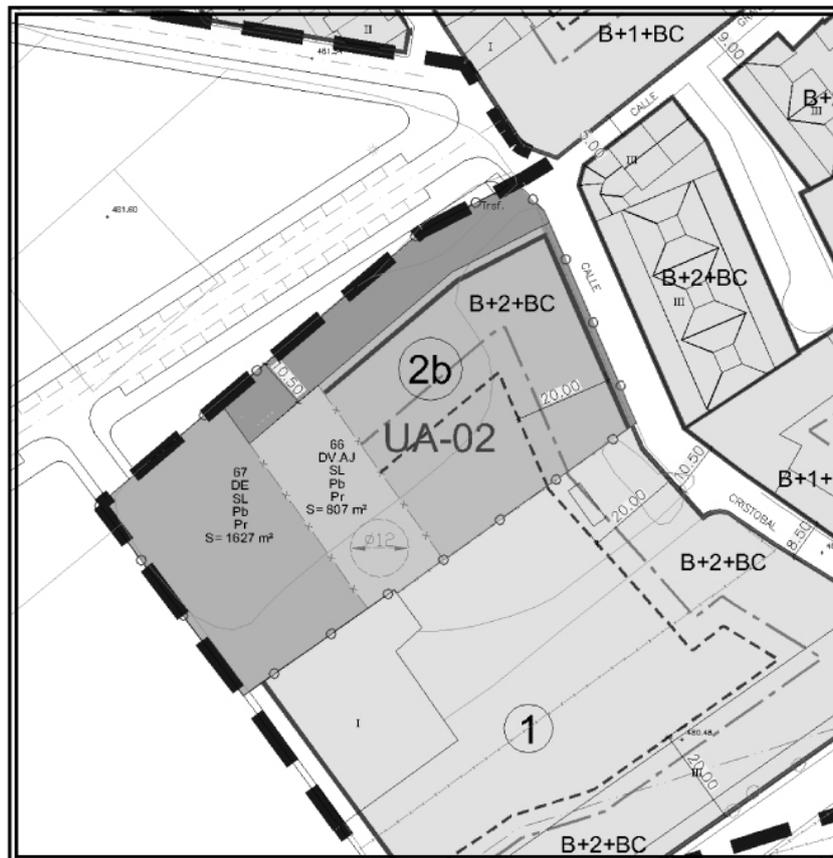
Las superficies reflejadas en estas fichas quedarán sugeridas a los estudios planimétricos y topográficos en el planeamiento de desarrollo.

DATOS BÁSICOS (OE)			
Descripción:	Sector incorporado de uso industrial contiguo al polígono industrial existente	nº de viviendas	Viv.
Uso global:	Industrial	Densidad en SSGG:	0
Superficie del sector en SSGG:	227.000,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad en SSGG:	0,52 m <sup>2</sup> /ha
Superficie del sector con SSGG:	227.000,00 m <sup>2</sup>	Densidad bruta con SSGG (viv./ha):	0,00 m <sup>2</sup> /ha
		Edificabilidad bruta con SSGG (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUPERFICIES EDIFICABLES (OD)			
		Coefficiente de ponderación de usos:	unidades de aprovechamiento ponderado (u.a.p.)
1.- Residencial unifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar:	1,2 u.a.p.
2.- Residencial unifamiliar golf:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial unifamiliar golf:	1,3 u.a.p.
3.- Residencial plurifamiliar:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial plurifamiliar:	1 u.a.p.
3.- Residencial VP:	0,00 m <sup>2</sup>	Residencial VP:	0,00 u.a.p.
4.- Comercial / Tercario:	0,00 m <sup>2</sup>	Comercial / Tercario:	0,8 u.a.p.
5.- Industrial:	118.040,20 m <sup>2</sup>	Comercial / Tercario:	1 u.a.p.
Superficie construida lucrativa TOTAL (m <sup>2</sup> ):	118.040,20 m <sup>2</sup>	TOTAL APROVECHAMIENTO OBJETIVO	118.040,20 u.a.p.
Superficie Área de Reparto TOTAL (m <sup>2</sup> ):	227.000,00 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO TIPO (u.a.p./m <sup>2</sup> ) (OE)	0,52 u.a.p./m <sup>2</sup>
Deberá cederse a la administración local el 10% del aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto.			
ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD URBANA (OE)			
Zonas verdes (m <sup>2</sup> ):	si art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU	Superficies asignadas en el sector	
Aparcamiento:	si art. 22 del RP del TROLOTAU	Dotaciones (m <sup>2</sup> ):	si art. 22 del RP y 31 del TROLOTAU
CONDICIONES DE DESARROLLO, OBJETIVOS Y CRITERIOS (OE)			
Incorporación de un sector aprobado por la CPU de uso industrial.			

FICHA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE		SECTOR S-03
SISTEMAS GENERALES DEL AREA DE REPARTO (OE)		
Superficie SSGG externos asignados (m²):		
SSGG interiores:		
Varios Estructurantes:		
SSGG Espacios Libres:		
SSGG Línea de Alta Tensión:		
SSGG Equipamientos y Dotaciones:		
SSGG Canal del Jarama:		
SSGG Cordales:		
Nota: este sector y sus sistemas generales adscritos constituyen un área de reparto independiente.		
(*) Sistemas generales existentes (previo POM).		
NORMAS URBANÍSTICA-REGULACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA (SUB-OD) #1.47.1 RDP		
ORDENANZAS		
Ordenanzas nº 8 y 9.		
También son de aplicación las ordenanzas nº 10 (dotacional de equipamientos), nº 11 (dotacional de zonas verdes) y nº 12 (dotacional de comunicaciones)		
Se tomarán las medidas de protección y prevención establecidas en el documento de protección del patrimonio arqueológico previas a la concesión de la licencia y con anterioridad al inicio de las obras, en las zonas señaladas en los planos del POM.		
USOS		
Usos globales:		
Uso Industrial		
Usos compatibles (OD):		
Uso terciario		
Uso dotacional		
CONDICIONES DE DESARROLLO Y REQUERIMIENTOS DE INCORPORACIÓN AL PROCESO DE URBANIZACIÓN (OE)		
Se deberá solicitar informe a la Consejería competente en materia de patrimonio sobre el ajuste a las condiciones de protección del patrimonio arqueológico, y se deberá solicitar cuantos otros informes sean necesarios en función de las afecciones existentes y su ajuste con la legislación vigente en el momento de su desarrollo.		
Se deberá justificar a acreditar en el momento de su desarrollo la capacidad de depuración y de abastecimiento de agua, mediante informes de los órganos encargados de dichos servicios.		
Sector incorporado, tras su aprobación por la CPU.		
Deberá desarrollar sus SSGG externos.		
Deberá pagar la parte:		
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación y de la EDAR y su correspondiente canalización de pluviales y parte proporcional de tanque de tormentas y de canalización de fecales y bombeo (en su caso).		
- de la aportación económica proporcional para la ampliación/implantación del depósito y de la ETAP y su correspondiente canalización.		
- de la aportación económica proporcional para el soterramiento de la línea de alta tensión.		
Queda condicionado a la garantía:		
- de la ejecución, o en su caso, financiación, de los sistemas generales viarios que permitan la conexión directa con el resto de la estructura viaria de la ciudad.		
- de desarrollo previo de los Sistemas Generales estructurales.		
- de desarrollo previo de los sistemas generales viarios que permitan la conexión con cada red de servicios urbanos, a fin de asegurar el suministro. Esta garantía podrá realizarse, bien por elocución a cargo de los urbanizadores de forma simultánea a la urbanización, o bien por financiación de los mismos a cargo del sector y ejecución directa y simultánea por el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.		
Orden de Prioridades (OE):		
Este sector queda incluido en el PRIMER periodo de prioridades de desarrollo del POM.		



PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL VILLASECA DE LA SAGRA TOLEDO	
UNIDAD	UA-01
SITUACION	Ronda Cornisa NOROESTE DEL NÚCLEO URBANO DE VILLASECA
CLASIFICACION (OE)	URBANO NO CONSOLIDADO
SUPERFICIE UNIDAD m² (OD)	11.233 m²
ESTANDARES	SISTEMAS GENERALES
DOTACIONES MÍNIMOS m²	m²
PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	0
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	1.674 m²
PLANEAMIENTO (OE)	Plan Especial de Reforma Interior
DESARROLLO (OE)	Sistema de actuación urbanizadora
GESTIÓN (OE)	Indirecta
PLAZO (OE)	Primer periodo
CRITERIOS ORDENACIÓN	OBSERVACIONES
ORDENANZA (OD)	2a
INTENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)	Se realizará la conexión a la red de abastecimiento y saneamiento existente del núcleo de Villaseca de la Sagra.
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (OE)	0.70
USO FORMENORIZADO MAYORITARIO (OD)	90%
DENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)	Residencial Plurifamiliar
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (OE)	50 viv/Ha
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	ZOU.01
	0.70

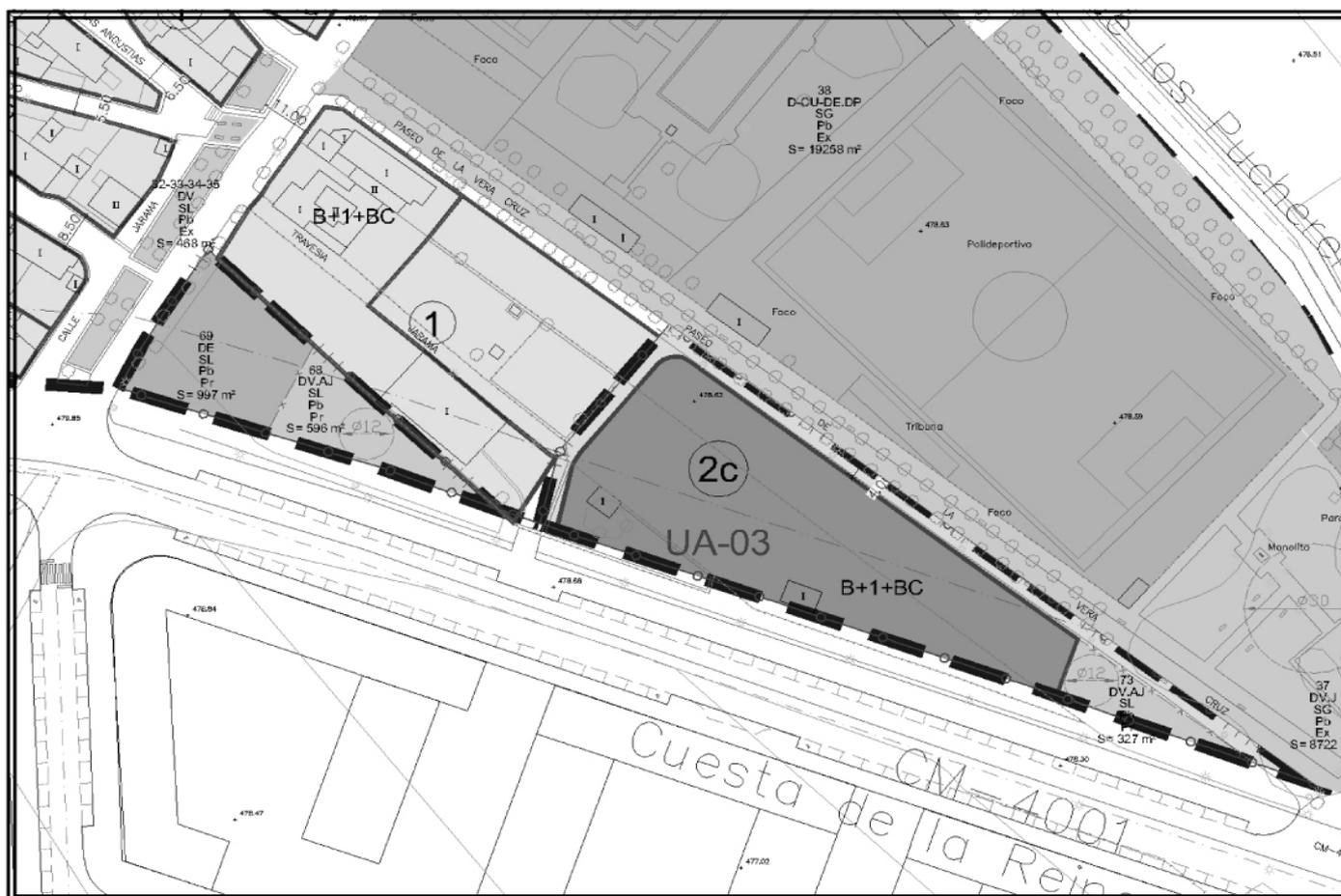


PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL VILLASECA DE LA SAGRA TOLEDO		
<b>UNIDAD</b>	<b>UA-02</b>	<b>SITUACIÓN</b>
<b>CLASIFICACIÓN (OE)</b>	URBANO NO CONSOLIDADO	Calle Cristobal SUROESTE DEL NÚCLEO URBANO DE VILLASECA
<b>SUPERFICIE UNIDAD m<sup>2</sup> (OD)</b>	5.725 m <sup>2</sup>	

<b>CESIONES (OE)</b>	<b>ESTANDARES DOTACIONES MÍNIMOS m<sup>2</sup></b>	<b>SISTEMAS GENERALES m<sup>2</sup></b>
<b>PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS</b>	807 m <sup>2</sup>	0
<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	1.627 m <sup>2</sup>	0

<b>PLANEAMIENTO (OE)</b>	Plan Especial de Reforma Interior
<b>DESARROLLO (OE)</b>	Sistema de actuación urbanizadora
<b>GESTIÓN (OE)</b>	Indirecta
<b>PLAZO (OE)</b>	Primer período

<b>CRITERIOS ORDENACIÓN</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
<b>ORDENANZA (OD)</b>	2b	Se realizará la conexión a la red de abastecimiento y saneamiento existente del núcleo de Villaseca de la Sagra.
<b>INTENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)</b>	0,70	
<b>APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (OE)</b>	90%	
<b>USO PORMENORIZADO MAYORITARIO (OD)</b>	Residencial Plurifamiliar	
<b>DENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)</b>	50 viv/Ha	
<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (OE)</b>	ZOU.01	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0,70	



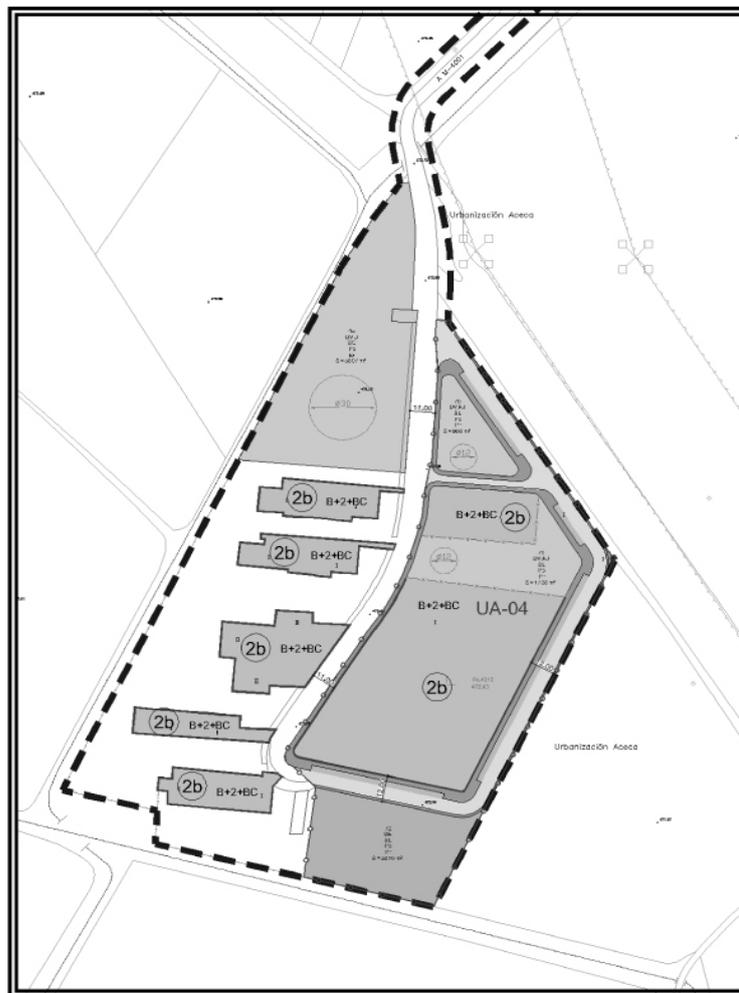
**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL VILLASECA DE LA SAGRA TOLEDO**

UNIDAD	UA-03	SITUACIÓN
CLASIFICACIÓN (OE)	URBANO NO CONSOLIDADO	CM-4001 (Cuesta de la Reina-Toledo)
SUPERFICIE UNIDAD m <sup>2</sup> (OD)	6.664 m <sup>2</sup>	SUR DEL NÚCLEO URBANO DE VILLASECA

CESIONES (OE)	ESTANDARES DOTACIONES MÍNIMOS m <sup>2</sup>	SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup>
PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	923 m <sup>2</sup>	0
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	997 m <sup>2</sup>	0

PLANEAMIENTO (OE)	Plan Especial de Reforma Interior
DESARROLLO	Sistema de actuación urbanizadora
GESTIÓN	Indirecta
PLAZO	Primer período

CRITERIOS ORDENACIÓN		OBSERVACIONES
ORDENANZA (OD)	2c	Las redes de servicios conectarán a las redes existentes del Núcleo. El POM preve la transformación de la CM-4001 en Avenida Urbana; no obstante la delimitación se ajusta a la Línea de Servidumbre de la misma. Su desarrollo requerirá informe previo del organismo titular de la CM-4001
INTENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)	0,70	
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (OE)	90%	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO (OD)	Residencial Plurifamiliar	
DENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)	50 viv/Ha	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (OE)	ZOU.01	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0,70	

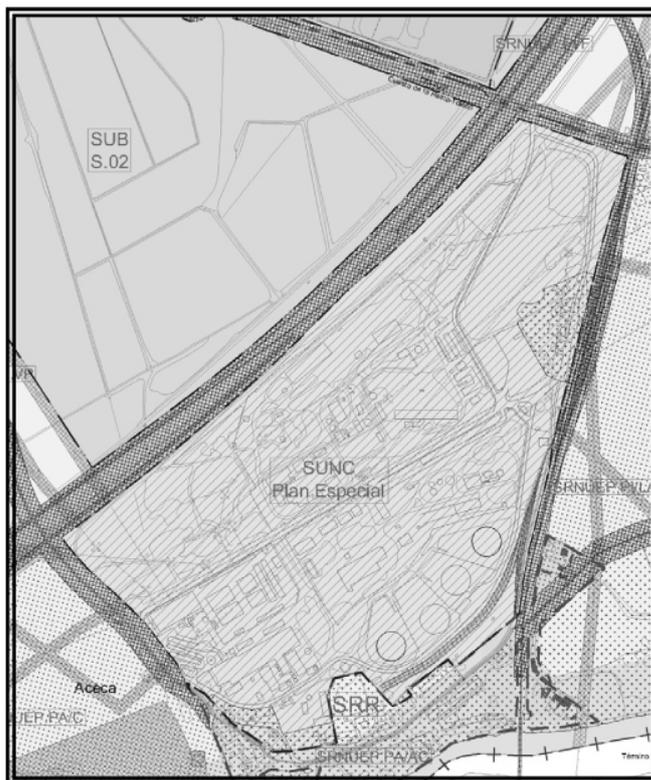


PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL VILLASECA DE LA SAGRA TOLEDO		
UNIDAD	UA-04	SITUACIÓN
CLASIFICACIÓN (OE)	URBANO NO CONSOLIDADO	Urbanización ACECA ESTE DEL NÚCLEO URBANO DE VILLASECA
SUPERFICIE UNIDAD m <sup>2</sup> (OD)	18.293 m <sup>2</sup>	

CESIONES (OE)	ESTANDARES DOTACIONES MÍNIMOS m <sup>2</sup>	SISTEMAS GENERALES m <sup>2</sup>
PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	2.704 m <sup>2</sup>	0
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.810 m <sup>2</sup>	0

PLANEAMIENTO (OE)	Plan Especial de Reforma Interior
DESARROLLO (OE)	Sistema de actuación urbanizadora
GESTIÓN (OE)	Indirecta
PLAZO (OE)	Tercer período

CRITERIOS ORDENACIÓN		OBSERVACIONES
ORDENANZA (OD)	2b	Se realizará la conexión a la red de abastecimiento y saneamiento existente en el término municipal concretamente el desvío realizado para la urbanización ACECA que discurre por la CM-4001.
INTENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)	0,80 ó mayor	
APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (OE)	90%	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO (OD)	Residencial Plurifamiliar	
DENSIDAD DE EDIFIC. MÁXIMA (OE)	25 viv/Ha	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (OE)	ZOU.01	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0,70	



**PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL VILLASECA DE LA SAGRA TOLEDO**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>Plan Especial ACECA</b>
<b>SITUACIÓN</b>	UA-05
<b>SUPERFICIE UNIDAD m<sup>2</sup> (OD)</b>	585.648 m <sup>2</sup>

<b>CESIONES (OE)</b>	<b>ESTANDARES DOTACIONES MÍNIMOS m<sup>2</sup></b>	<b>SISTEMAS GENERALES m<sup>2</sup></b>
<b>PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS</b>	Según TRLOTAU y RPLOTAU	0
<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	Según TRLOTAU y RPLOTAU	0

<b>PLANEAMIENTO (OE)</b>	Plan Especial de Reforma interior
<b>DESARROLLO (OE)</b>	Actuación urbanizadora
<b>GESTIÓN (OE)</b>	Indirecta
<b>PLAZO (OE)</b>	Primer período

<b>CRITERIOS ORDENACIÓN</b>	
<b>ORDENANZA (OD)</b>	Regulada en el propio Plan Especial
<b>INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (OE)</b>	La necesaria para poder ejecutar y ampliar las instalaciones existentes y futuras de la Central Térmica.
<b>APROVECHAMIENTO PRIVATIVO (OE)</b>	90%
<b>USO GLOBAL MAYORITARIO (OD)</b>	INDUSTRIAL
<b>USO GLOBAL COMPATIBLE (OD)</b>	DOTACIONAL
<b>ZONA DE ORD. URBANÍSTICA (OE)</b>	ZOU.04

**OBSERVACIONES:**

-Objeto: El Plan prevé la reserva de suelo para gestionar y tramitar la posible ampliación o regeneración de la Central Térmica existente y de alguna manera integrarla paisajísticamente en su entorno. Será condición del Plan Especial, la clasificación de las Vías Pecuarias que rodean el ámbito, así como de todos los terrenos vinculados a las mismas como Suelo Rústico de Protección Ambiental.