

# A N E X O A L

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 224

FASCICULO I

29 DE SEPTIEMBRE 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

### YUNCLER DE LA SAGRA

Tras la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se hace pública la normativa íntegra de dicho documento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, así como al artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL AYUNTAMIENTO DE YUNCLER DE LA SAGRA NORMAS URBANISTICAS

#### PRIMERA PARTE.–NORMAS GENERALES

#### 1. NORMAS GENERALES

##### 1.1. Justificación y ámbito de las normas.

Se redactan estas Normas Urbanísticas como documento integrante del Plan de Ordenación Municipal de Yuncler.

El presente documento corresponde con el que se define en el punto 3 del artículo 40 del Reglamento de la LOTAU (RPLOTAU), y se determina en los artículos 44 a 47 de dicho Reglamento.

Su ámbito de ampliación alcanzará a las actuaciones urbanísticas de la totalidad de su término municipal.

A efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, será considerado como plano parcelario oficial, el correspondiente al último Catastro en vigor, realizado por el Ministerio de Hacienda, salvo lo definido por los proyectos de reparcelación que se redacten, bien con carácter independiente o en desarrollo del planeamiento de que se trate.

##### 1.2. Vigencia.

Las presentes Normas Municipales entrarán en vigor con la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo del Plan de Ordenación Municipal de Yuncler y su publicación en los términos establecidos legalmente.

La duración de esta vigencia será indefinida.

El POM se podrá modificar en los términos previstos en el TRLOTAU.

El POM se revisará en cualquier momento por acuerdo de la Corporación municipal por estimarlo oportuno. Al mismo tiempo se deberá proceder a la revisión del POM cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

–Haberse procedido a la ejecución de unidades de suelo urbano no consolidado o de sectores cuya superficie sea más de las dos terceras partes del suelo residencial.

Para la revisión del Plan, y para el resto de preceptos de directa aplicación, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 2 de 2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### 1.3. Aplicación e interpretación.

Corresponde al Ayuntamiento de Yuncler, en el ámbito de su competencia, la aplicación e interpretación de las presentes Normas Urbanísticas.

#### 2. CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO (OE)

##### 2.1. Clasificación.

De acuerdo con el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), el suelo del término de Yuncler se clasificará en los siguientes tipos:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico.

##### 2.2. Suelo urbano.

###### 2.2.1. Definición:

1. Según el artículo 45 del TRLOTAU pertenecerán al suelo urbano:

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

a) Estar ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar.

b) Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y delimitado en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

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

2. Se clasifican como suelo urbano no consolidado, quedando sujetos al deber de urbanizar en los términos que precise el planeamiento territorial y urbanístico en los siguientes supuestos:

A) los terrenos a que se refiere el apartado A.a del número anterior, cuando:

a) La urbanización que justifique su clasificación no comprenda todos los servicios e infraestructuras previstos por el planeamiento territorial o urbanístico, que deberá precisar, en todo caso, los términos en que deba cumplirse el deber de completar o mejorar la urbanización existente, o, unos y otros no cumplan los requisitos mínimos establecidos en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

b) El Planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requerirá, en su caso, la delimitación previa de la pertinente unidad de actuación.

B) los terrenos a los que se refiere el apartado b) de la letra A) del número anterior.

2.2.2. Determinación y calificación: En consonancia con la definición de suelo urbano anteriormente citado se califican como tal las siguientes zonas:

- Casco urbano
- Casco urbano área de expansión consolidada.
- Casco urbano zona de equipamiento y terciario.
  - Deportivo, polideportivo.....
  - Zonaverde.
  - Religioso, iglesia, cementerio.
  - Docente, escuelas, biblioteca...
  - Sanitario, consultorio.
  - Administrativo, Ayuntamiento.
  - Asistencial, hogar del jubilado.....
  - Terciario y comercial.

Todas estas zonas quedan reflejadas en los planos de ordenación del presente POM.

2.2.3. Régimen del suelo: Se regirán por los preceptos contenidos en la vigente Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en las Normas Urbanísticas contenidas en el presente documento como parte integrante del mismo.

### 2.3. Suelo urbanizable.

#### 2.3.1. Definición:

1. Según el artículo 46 del TRLOTAU será suelo urbanizable en los municipios con Plan de Ordenación Territorial los terrenos que dicho POM adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

2. El presente POM delimita los sectores en que se divide esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24 y proceder a la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24 del TRLOTAU.

2.3.2. Determinación y clasificación: En consonancia con la definición de suelo urbanizable anteriormente citado, se clasifican en el presente POM como tales las siguientes zonas de suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable residencial.
- Suelo urbanizable industrial.
- Suelo urbanizable terciario

Estas zonas quedan reflejadas en los planos de ordenación.

### 2.4. Suelo rústico.

#### 2.4.1. Definición:

1. Según el artículo 47 del TRLOTAU será suelo rústico en los municipios con Plan de Ordenación Territorial los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo por:

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

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

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

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

2. Dentro de este tipo de suelo el POM diferencia las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva, de acuerdo con lo regulado en el TRLOTAU y en el RPLOTAU.

2.4.2. Determinación y calificación: En consonancia con la definición de suelo rústico anteriormente citado, se califican de la forma siguiente:

- a) Suelo rústico no urbanizable de especial protección:
  - Protección ambiental.
  - Protección natural.
  - Protección de Infraestructuras equipamientos.
- b) Suelo rústico de reserva.

Las zonas descritas quedan reflejadas en los planos de ordenación del presente POM.

## SEGUNDA PARTE. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

### CAPITULO 1. AMBITO, VIGENCIA, APLICACION E INTERPRETACION

#### Artículo 1.-Ambito.

El ámbito de aplicación de estas Normas alcanzará a la totalidad del suelo urbano, urbanizable y rústico, clasificado como tal en el presente Plan de Ordenación Municipal, de acuerdo con la delimitación que figura en la documentación gráfica

#### Artículo 2.-Vigencia de las Normas.

Las Ordenanzas de edificación y usos del suelo, entrarán en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

Salvo disposición expresa, contenida en las presentes Normas, estas sustituyen plenamente a lo establecido para la edificación y usos del suelo por las Normas Subsidiarias vigentes en la actualidad.

#### Artículo 3.-Contenido.

El presente documento contiene, el texto escrito sobre las condiciones que habrán de cumplir las edificaciones y usos del suelo, delimitado por el Plan de Ordenación Municipal, y planos de información y planos de zonificación.

#### Artículo 4.-Efectos de las Normas.

La entrada en vigor de las Normas del Plan de Ordenación Municipal, confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo o a recabar información sobre su contenido y aplicación.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica la puesta en práctica de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública.

#### Artículo 5.-Aplicación e interpretación de las Ordenanzas.

a) La interpretación de las presentes Normas, corresponde al Ayuntamiento de Yuncler de la Sagra en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, con arreglo a las leyes vigentes.

b) Las limitaciones producidas por las condiciones impuestas en las presentes Normas, son todas obligatorias, entendiéndose que en caso de no haber coincidencia en las diferentes definiciones de un mismo concepto, prevalecerá la condición más restrictiva.

### CAPITULO 2. DESARROLLO URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

#### Artículo 6.-Entidades actuantes.

El desarrollo y aplicación de las Normas corresponde al Ayuntamiento de Yuncler de la Sagra sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en el TRLOTAU.

### Artículo 7.–Figuras para el desarrollo urbanístico.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas, con arreglo a la legislación urbanística, se procederá con ayuda de las siguientes figuras urbanísticas:

- a) Figuras de ordenación.
- b) Figuras de gestión.
- c) Figuras de ejecución.

### Artículo 8.–Figuras de ordenación.

Según ostenten o no capacidad para calificar suelo conforme a la legislación urbanística, la figura de desarrollo de las presentes Ordenanzas será:

- a. Figuras de planeamiento. Entre las que están:
  - Estudio de Detalle (ED).
  - Plan Parcial (PP).
  - Plan Especial (PE).

#### a.1. Estudio de Detalle (ED).

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

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), 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.

5. 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.

6. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 28 del TRLOTAU, y su contenido será el previsto en el artículo 30 del TRLOTAU, con las especificaciones siguientes:

- a) Memoria que comprenderá además de la descripción de la solución adoptada, la justificación de la procedencia de las soluciones adoptadas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, y adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla así como las demás limitaciones impuestas por las presentes Ordenanzas.

- b) Cuadro de características cuantitativas que exprese; la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

- c) Planos de ordenación que, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, acepten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ajardinadas. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los viales mediante secciones y perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1:100). Se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:100).

#### a.2. Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales (PP) definen y, en su caso, complementan o mejoran la ordenación detallada (OD) o, en su

caso, estructural (OE) correspondiente a sectores (S) completos de suelo urbanizable (SUB).

2. Por su objeto, los Planes Parciales (PP) podrán ser de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal (POM) o de mejora de la ordenación ya incorporada al mismo.

Los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) precisan la ordenación estructural (OE) del correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM), estableciendo la ordenación detallada (OD) del concreto ámbito al que se refieran.

Con las limitaciones previstas en el TRLOTAU y en el RPLOTAU los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM).

Contendrá, de acuerdo con el artículo 26 TRLOTAU, las siguientes determinaciones:

- El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el POM, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en el propio POM.

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

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

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

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

Los Planes Parciales deberán contener la documentación establecida en los artículos 58 a 64 del RPLOTAU.

#### a.3. Plan Especial.

1. De acuerdo con el artículo 29 del TRLOTAU y el 77 del RPLOTAU en desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales 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 funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior o con las previstas en el artículo 85 del RPLOTAU, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de suelo urbano (SU) que contarán con las determinaciones y documentación expresadas entre los artículos 85 a 93 del RPLOTAU.

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

### Artículo 9.–Figuras de gestión.

a) Sistemas de gestión: En aplicación del Título Quinto, capítulo I-II-III del TRLOTAU, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo por los siguientes sistemas de actuación:

- Gestión directa.
- Gestión indirecta.

En el presente POM se establece en cada una de las fichas de desarrollo de unidad de actuación y sector el sistema de gestión.

b) Reparcelación: La reparcelación consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de actuación o zona de ordenanza especial, para su nueva división, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone el TRLOTAU.

Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación, redactados los planos a escala comprendida entre 1:100 y 1:2.000.

c) Parcelaciones urbanísticas: Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en el TRLOAU, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

#### Artículo 10.-Figuras de ejecución.

La ejecución material de las determinaciones de estas Normas y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) Proyectos de urbanización.
- b) Proyectos de edificación.
- c) De primera de ocupación y de funcionamiento.
- d) Proyectos de actividades y de instalaciones.

10.1. Condiciones generales de los proyectos técnicos: A efectos del ejercicio de la competencia municipal, sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo urbano, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria, pliego de condiciones, planos y presupuestos, con los complementos que exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas de aplicación y en los reglamentos vigentes del Estado y de la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. No obstante para aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica, no requiera la presentación de proyectos completos, se señalará la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, de acuerdo con la legislación de régimen local vigente.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obra o de instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

#### 10.2. Proyectos de urbanización PU:

a) Clasificación: Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las 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 Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

Incluirán asimismo las referencias precisas para la ejecución de las obras de la Red de distribución de gas y de las Señalizaciones en las vías públicas.

En los proyectos de urbanización se deberán detallar el sistema de recogida de basuras estableciendo las reservas de suelo necesarias y dotando del mobiliario correspondiente, de acuerdo con el servicio municipal de recogida de basuras.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 100 del RPLOTAU, los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales del municipio y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.

b) Contenido de los proyectos de urbanización: Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos que se especifican en el Reglamento de Planeamiento y que definen la obra a realizar. En todo caso incluirán como mínimo los documentos siguientes:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

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

Deberán detallar asimismo las construcciones, plantaciones, o instalaciones que hayan de derribarse, talarse o trasladarse, debiéndose valorar las obras de demolición correspondientes.

Los proyectos de urbanización deberán contar con un Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases si las hubiere.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un pliego de condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

c) Aprobación de los proyectos de urbanización: Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el TRLOTAU, el Reglamento de Planeamiento y en la legislación de Régimen Local vigente.

En el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por la iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del 50% calculado con arreglo al coste de obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna.

A tales efectos el presupuesto del proyecto deberá ser real por lo que podrá ser revisado por los servicios técnicos municipales, que podrán efectuar un presupuesto alternativo debidamente justificado. En estos casos la Corporación podrá establecer la garantía sobre el presupuesto alternativo citado debiéndose constituir la garantía complementaria necesaria por la diferencia entre ambos presupuestos.

Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestos a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización. El porcentaje anterior se podrá reducir hasta el 25 por 100 en el transcurso de las obras, cuando las obras ejecutadas sean superiores al 75 por 100 del total de las mismas.

### 10.3. Proyectos de edificación.

a) Clases de obras de edificación: A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación, se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación.

a.1. Obras en los edificios: Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras:

-Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición, parcial o acondicionamiento.

-Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y aleros, reposición de canalones y bajantes, revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

-Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

-Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la distribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de la zona.

-Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriores mencionadas.

-Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos, la sustitución de materiales o elementos de cierres o el establecimiento de otros nuevos, o la implantación de otros fijos exteriores (marquesinas, salidas de humos, escaparates ...).

a.2. Obras de demolición: Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- Demolición total.
- Demolición parcial.

a.3. Obras de nueva edificación: Comprende los tipos siguientes:

-Obras de construcción: Tienen por objeto la reposición parcial o total mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar.

-Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba de forma parcial o total una edificación existente, para en su lugar erigir una nueva construcción.

-Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

b) Documentación de los proyectos de edificación: Los proyectos técnicos de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

-Memoria descriptiva y justificativa.

-Plano de emplazamiento copia del oficial donde se exprese claramente la situación de la parcela o solar en relación al término municipal.

-Planos de relación con el planeamiento a escala mínima 1:1000, copia del oficial, donde se exprese claramente, las determinaciones urbanísticas que afecten a la parcela o solar.

-Plano del Catastro copia del oficial, donde quede claramente reflejada la definición catastral de la parcela o solar.

-Plano topográfico oficial del Ayuntamiento de Yuncler de la parcela o solar a escala mínima 1:1000, con expresión de las curvas de nivel de metro en metro, descripción de su superficie y suficientemente acotado para permitir justificar el cálculo de la misma. Expresará también debidamente acotados, los viales existentes que en su caso pudieran delimitar la parcela.

-Plano de parcela con expresión precisa de la situación de las obras con referencia a las vías públicas o particulares, acotando las distancias de las obras al eje de la vía pública, fincas colindantes y construcciones existentes en fincas colindantes.

-Plano descriptivo de la urbanización exterior e interior de la parcela o solar a escala mínima 1:1000 donde se concreten y localicen los servicios urbanos disponibles las cesiones de carácter obligatorio y gratuito, y el ajardinamiento.

-En el caso de terrenos con pendiente, y en el sentido de la misma, perfiles longitudinales del terreno natural en contacto con la edificación (escala mínima 1:200).

-Planos de todas las plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar el examen y comprobación en relación con el cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y en especial sección por rampa de garaje, si la hubiere.

-Pliego de condiciones.

-Presupuesto de las obras.

Los proyectos de edificación incorporarán como anexo, el señalamiento de la duración máxima de las obras; así como los periodos parciales o fases de ejecución.

A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características según modelo normalizado y suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, por relación con el planeamiento vigente.

Previamente a la presentación de la documentación anteriormente establecida, será necesario aportar plano topográfico de la parcela y viales perimetrales con sus alineaciones y rasantes oficiales.

Para los proyectos de obras en los edificios, la documentación mínima exigida será además de la referida en los apartados anteriores; la documentación gráfica suficiente para la completa comprensión del estado actual de la edificación de los usos actuales y previstos.

El Ayuntamiento podrá establecer una valoración alternativa de las obras, de una manera justificada, en el caso de que considere que no se ajustan al coste real de las mismas, a efectos oportunos.

### 10.4. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas:

a) Clases: A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas, aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en los apartados anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Dentro de este tipo de actuaciones se incluyen los siguientes:

-La tala de árboles.

-Movimiento de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

-Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

-Instalación fija de casas prefabricadas o desmontables.

-Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos y postes.

–Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, etc. Sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso se requieran.

–Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

–Vertederos de residuos y escombros.

–Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre.

–Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier tipo, no comprendidas en los proyectos de edificación o urbanización.

–Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios no previstos en sus proyectos originarios.

–Obras civiles singulares, entendiéndose por tales las construcciones de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, fuentes, y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

b) Condiciones de los proyectos de otras actuaciones: Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en las presentes Ordenanzas como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

10.5. Proyectos de actividades y de instalaciones: Se entienden por proyecto de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Ordenanzas y por lo que en su caso dispongan las especificaciones contenidas en el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán como mínimo memorias descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### **Artículo 11.–Disciplina urbanística.**

Las competencias en materia de disciplina urbanística que corresponden al Ayuntamiento son la comprobación de la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso la ordenación incumplida e imponer las sanciones legales aplicables a las infracciones que se produzcan.

Estas competencias se resumen en las siguientes:

–Licencias urbanísticas.

–Órdenes de ejecución.

–Inspección urbanística.

##### 11.1. Licencias urbanísticas.

11.1.1. Actividades sujetas a licencia: Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto el Título VII capítulo II el control de las actividades objeto de la Ordenación Territorial y Urbanística del TRLOTAU.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas, de acuerdo con la legislación vigente.

El conjunto de actividades que están sujetas a licencia puede englobarse en los siguientes grupos:

a) De parcelación.

b) De obras.

c) De otras actuaciones urbanísticas.

b) De actividades y de instalaciones.

11.1.2. Licencias de parcelación: Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el apartado 2, el artículo 9 de estas Normas.

Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de la siguiente documentación:

–Memoria justificativa de las razones y características de la parcelación. En ellas describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente el uso asignado de acuerdo con lo señalado por el presente POM.

–Planos de estado actual a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

–Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas en esta normativa.

–Los planos de parcelación deberán expresar las cesiones de carácter obligatorio de acuerdo con lo señalado en las presentes Ordenanzas.

–La obtención de las licencias quedará condicionada a haberse materializado las cesiones obligatorias, con arreglo a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

11.1.3. Licencias de obras: Dentro de ellas distinguiremos las de urbanización y edificación.

a) Licencias de obras de urbanización.

–Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

–Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, se tramitarán análogamente a lo previsto por las licencias de edificación en los apartados siguientes.

–Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística de acuerdo con la normativa municipal vigente.

b) Licencias de obras de edificación: La concesión de las licencias de obras de edificación además de la contratación de que la actuación proyectada cumple las condiciones establecidas por la normativa aplicable, exige la acreditación de los requisitos siguientes:

–Licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

–Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas, en su caso, asignadas a la parcela o unidad de actuación.

–Contar la parcela, unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, o que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización conforme a las presentes Normas.

–Obtención de las autorizaciones sectoriales que correspondan al terreno o inmueble de que se trate, dependientes de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la comunidad autónoma.

–Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

–Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

–Cuanto otros fueren exigibles a tenor de las presentes normas o planeamiento de desarrollo aplicable.

c) Licencias de obras condicionadas: La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, si bien su vigencia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de las licencias condicionadas será de seis meses caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

d) Subsanación de deficiencias: Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

e) Modificaciones de las licencias: Requerirán expresa modificación de la licencia de obras, las alteraciones que pretendan durante la ejecución material de las mismas.

f) Control de la ejecución de las obras: En las obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de alineaciones y retranqueos oficiales.

Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción que deban ser objeto de comprobación según lo especificado en la licencia.

La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones urbanísticas.

g) Caducidad y suspensión de licencias de obras: Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que así mismo indican:

–Si las obras autorizadas no comenzasen, por causa imputada al interesado, en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento o del permiso de inicio cuando fuesen condicionadas. Por causa justificada podrá solicitarse, por una sola vez, la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo período de seis meses.

–Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

–Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

–La caducidad de una licencia no impide el derecho del titular a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

–Se dispondrá la suspensión de vigencia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento, de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

11.1.4. Licencias de actividades e instalaciones: La concesión de licencias de actividades e instalaciones estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Ordenanzas, de la reglamentación técnica que sea de aplicación, y en su caso supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autónoma.

11.1.5. Licencias de ocupación o de funcionamiento: La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias otorgadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Están sujetas a la licencia de ocupación:

A) La primera utilización de las nuevas edificaciones y obras de reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificación en la intensidad de dichos usos.

B) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

C) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

En los supuestos contemplados en el apartado A) anterior, la concesión de las licencias de ocupación, requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificado final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnica facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura en su caso, a cargo de otras Administraciones públicas.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres, concesiones, regímenes de protección, etc., cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

11.2. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos: Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejerce sus competencias en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y a asegurar en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria que será con cargo a los obligados cuando no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito.

El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afectada a la misma, e impedir definitivamente los usos que diera lugar.

11.3. Inspección urbanística: El Ayuntamiento estará facultado, directamente o a través de terceros, para practicar las inspecciones que considere necesarias de todas aquellas obras, actividades, y usos sujetos a licencia y con arreglo a las disposiciones establecidas en las presentes Ordenanzas. Así mismo a los efectos de la organización y función de la inspección podrá dictar Ordenanzas especiales de regulación y desarrollo de la misma.

11.4. Información urbanística: El principio de publicidad de las Ordenanzas y del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa.

b) Consulta previa.

c) Cédulas urbanísticas.

a) Consulta directa: Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Ordenanzas y de los instrumentos de desarrollo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos vigentes, en los plazos y, en su caso con el costo que se establezca al efecto.

A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación y anexos complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos aprobatorios.

b) Consulta previa: Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

c) Cédulas urbanísticas: Las cédulas urbanísticas constituyen el documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala mínima 1:1000 y plano catastral a escala mínima 1:1000, ambas copia de los oficiales.

El valor acreditativo de las cédulas se entenderá sin perjuicio de la anterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanzaran en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

**CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO URBANO****Artículo 12.–Definición y delimitación.**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan de Ordenación Municipal de acuerdo con el artículo 45 de la Ley de Ordenación del Territorio, según se ha descrito en las normas generales del presente POM.

**Artículo 13.–Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano.**

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer los derechos relativos al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones generales del presente POM y de las particulares que este asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, y el cumplimiento de los derechos y deberes que le afecten con arreglo a las disposiciones generales del TRLOTAU, y la Ley del Suelo Nacional.

El régimen del suelo urbano se regula por el artículo 69 del TRLOTAU.

El Ayuntamiento a aprobado en Pleno una Ordenanza reguladora para limpieza y vallado de los terrenos y solares que a continuación se transcribe:

**«Capítulo I. Disposiciones generales.**

**Artículo 1.** La presente Ordenanza se dicta en virtud de las facultades concedidas por el artículo 84 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con lo preceptuado en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

**Artículo 2.** Esta ordenanza tiene la naturaleza de Ordenanza de construcción o de policía urbana, no ligada a unas directrices de planeamiento concreto, por venir referida exclusivamente a aspectos de salubridad, de seguridad y de ornato público.

**Artículo 3.** A los efectos de esta Ordenanza tendrán las consideraciones de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, que reúnan los requisitos establecidos en la Disposición Preliminar 2.3 del TRLOTAU.

**Artículo 4.** Por vallado de solar ha de entenderse obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, limitada al simple cerramiento físico del solar.

**Capítulo II. De la limpieza de terrenos y solares.**

**Artículo 5.** El Alcalde dirigirá la policía urbana, rural y sanitaria y ejercerá la inspección de las parcelas, las obras y las instalaciones de su término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

**Artículo 6.** Queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos en solares y espacios libres de propiedad pública o privada.

**Artículo 7.** Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedándoles expresamente prohibido mantener en ellos basuras, residuos sólidos urbanos o escombros.

La prescripción anterior incluye la exigencia de la desratización, desinsectación y desinfección de solares.

Es potestad del Ayuntamiento la inspección y realización subsidiaria de los trabajos a los que se refieren los dos párrafos anteriores. Iniciada dicha prestación por los Servicios Municipales no se interrumpirá aun cuando el obligado manifieste su propósito de realizar las prestaciones incumplidas.

En caso de realización subsidiaria de los trabajos de limpieza y vallado o ausencia manifiesta de sus propietarios, será potestad del Ayuntamiento el derribo de la valla de los solares, cuando por motivo de interés público se haga necesario para lograr el acceso, previas las autorizaciones judiciales que sean necesarias, imputándose a los propietarios los costes que se ocasionen.

Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un terreno o construcción y a otro el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga el dominio útil.

**Artículo 8.**

1. El Alcalde, de oficio o a solicitud de persona interesada, iniciará el procedimiento poniéndolo en conocimiento del propietario o propietarios del terreno, urbanización o edificación, y previo informe de los servicios técnicos, si fuese preciso, y con

audiencia a los interesados, dictará resolución señalando las deficiencias existentes, ordenando las medidas precisas para subsanarlas y fijando un plazo para su ejecución.

2. Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

3. En la resolución, además, se requerirá al obligado o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla se llevará a cabo por el Ayuntamiento a cargo del obligado, al que se le cobrará a través del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

**Capítulo III. Del vallado de solares.****Artículo 9.**

1. Los propietarios de solares deberán mantenerlos vallados, mientras no practiquen obras de nueva construcción, por razones de seguridad o salubridad y ornato público.

2. La obligación de vallar puede extenderse a terrenos no solares y fincas rústicas por razones de seguridad o salubridad y ornato público.

3. Los cerramientos o vallas en suelo no urbanizable de especial protección, no podrán lesionar el valor específico que se quiera proteger.

4. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que los cerramientos o vallados limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

**Artículo 10.**

1. El vallado de solares a que se hace alusión en los artículos anteriores deberá efectuarse con arreglo a las siguientes normas:

–Apertura de zanja en cimentación de 0,60x0,60

–Hormigón de 200 KG/m<sup>3</sup> en relleno de zanja

–Muro de cerramiento formado por bloques de hormigón de 20x40x20 cm., tomado con mortero de cemento, dosificación ½ y trabado con pilares del mismo material cada 4 metros y con un a altura de 2,2 metros.

–Enlucido exterior con mortero de cemento de dosificación ½, enfoscado para garantizar la mayor solidez y rigidez del conjunto y ofrecer un paramento perfectamente regular.

–Una puerta metálica miniada y barnizada en cerradura, perfectamente colocada y con todos sus elementos de colgar y de seguridad, por unidad de solar vallado, de dimensiones 1 x 2,20 metros.

2. El tipo de vallado anteriormente especificado podrá sustituirse por cualquier otro que los Servicios Técnicos consideren conveniente, con conocimiento previo del propietario.

3. El vallado de parcelas que no tengan la consideración de solar se realizará conforme a las especificaciones que para cada caso determinen los servicios técnicos municipales.

**Artículo 11.** El vallado de solares o fincas rústicas se considera obra menor y está sujeta a previa licencia.

**Artículo 12.**

1. El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución del vallado de un solar, indicando en la resolución los requisitos y plazo de ejecución, previo informe de los Servicios Técnicos, si fuese preciso, y oído el propietario.

2. La orden de ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 176 del T.R.L.O.T.A.U., supone la concesión de la licencia para realizar la actividad ordenada, siempre que se ajuste a lo establecido en esta Ordenanza y a los condicionantes que pudiese imponer este Ayuntamiento.

3. Transcurrido el plazo concedido sin que los obligados a ello hayan ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del procedimiento sancionador.

4. En la resolución, además, se requerirá al obligado a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento a su cargo, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

**Capítulo IV. Infracciones y sanciones.**

**Artículo 13.** Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias,

incluido el vallado o cerramiento para mantener los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conforme dispone el artículo 176.3.a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

#### Artículo 14.

1. La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada con multa del 10 al 20 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias higiénico-sanitarias y estéticas realizadas, hasta un máximo de 60.000,00 euros.

2. En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, por lo que podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa por medio de la ejecución subsidiaria, realizando los correspondientes actos, por sí o a través de las personas que determine, a costa del obligado.

Artículo 15.—En el incumplimiento de las órdenes de ejecución del cerramiento o vallado de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones serán responsables los propietarios, y en el incumplimiento de las órdenes de ejecución por razones de salubridad e higiene u ornato, ajenas al cerramiento o vallado serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

Artículo 16.—El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1.K) de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de desconcentración en un Concejal o en la Comisión de Gobierno que pueda realizar mediante una norma de carácter general que revestirá la forma de bando.

Artículo 17.—La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1.398 de 1993, de 4 de agosto.

#### Capítulo V. Recursos.

Artículo 18.—Contra las resoluciones del a Alcaldía, en las que se plasmen las órdenes de ejecución que pongan fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados o Tribunales de lo Contencioso-Administrativo, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de conformidad con las normas de dicha jurisdicción, previa comunicación al propio Ayuntamiento, como indica el artículo 110.3 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Bases del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición final.—Esta Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo».

#### Artículo 14.—Limitaciones para edificar.

El suelo urbano además de las limitaciones que impone el Plan de Ordenación y el planeamiento que lo desarrolle, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que el terreno donde se pretende edificar tenga la consideración de solar entendiéndose por ello que cuente con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y que la vía a la que tenga acceso, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

b) La parcela sobre la que se ha solicitado licencia, aún no reuniendo la condición de solar, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la misma contará con todos los servicios urbanísticos para adquirir la citada condición; podrá edificarse una vez se encuentre aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras y que en el escrito de solicitud de licencia se garantizara en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio, debiendo establecerse las garantías correspondientes ajustadas a la legislación vigente.

Por tanto, no se permitirá la ocupación de edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios.

#### Artículo 15.—Calificación de suelo urbano (OE).

Según lo establecido en el Plan de Ordenación Municipal, y de acuerdo con la documentación gráfica, el suelo urbano se califica en las siguientes zonas:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

Mediante la calificación en zonas, el Plan de Ordenación Municipal para el suelo urbano, en su condición de ordenanzas de edificación y usos, determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter pormenorizado.

Los usos pormenorizados se regulan en el capítulo 5 de estas Ordenanzas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de zonas establecida, en el capítulo 6 de estas Ordenanzas.

A estos efectos las regulaciones zonales tipifican los distintos usos con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso global: Es aquel para el que ha sido calificada la zona donde se sitúa la parcela.

b) Usos compatibles: Son aquellos, compatibles con el principal, en las condiciones que se determinan en estas Ordenanzas.

#### Artículo 16.—Edificios e instalaciones ilegales y fuera de ordenación (OD).

1. Según especifica el capítulo 5, disciplina territorial y urbanística, artículos 177, 178 y 179 de la Ley de Ordenación del Territorio, los edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento se califican como ilegales.

La calificación como ilegales es causa de denegación de licencias de obras salvo las de:

a) Conservación o mantenimiento.

b) Las que vengan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

2. Edificios fuera de ordenación: Constituye 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) Los usos 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.

La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la letra d) del número 2 del artículo 24 TRLOTAU y las que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

En las construcciones que contengan los usos a que se refiere los apartados c) o d) del punto 2 de este artículo, se podrán realizar las obras y mejoras necesarias para poder corregir los efectos negativos citados.

3. Todos los edificios, construidos o en construcción que queden fuera de ordenación, por la aplicación de las normas del presente POM, como consecuencia de no cumplir los retranqueos definidos en el mismo o la longitud máxima de los mismos, quedarán a todos los efectos incluidos dentro de la ordenación, con las siguientes condiciones:

a) Podrán realizar todo tipo de obras de reforma, ampliación y refuerzo de la estructura de acuerdo con la normativa específica de la zona donde se sitúan.

c) En caso de derribo o sustitución del edificio, la nueva construcción deberá adaptarse en todo a las nuevas ordenanzas, debiendo por tanto, cumplir todas ellas y expresamente las que se refieren a retranqueos mínimos, y longitudes máximas edificables.

#### **Artículo 17.–Conservación de inmuebles.**

a) Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

b) La catalogación de edificios o elementos de interés cultural comporta la declaración de utilidad pública y la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

#### **Artículo 18.–Estado ruinoso de las edificaciones.**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 139 del TRLOTAU:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina, la determinará el Ayuntamiento, de acuerdo con el correspondiente procedimiento contradictorio, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. En la declaración de la situación legal de ruina urbanística se deberán disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

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

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

4. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

5. En las edificaciones ilegales, la simple disconformidad con el POM o con sus instrumentos de desarrollo no constituirá

circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble.

6. Las diferencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

7. En los inmuebles catalogados no podrá ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como bien de interés cultural no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesidades medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

#### **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y USO DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 19.–Disposiciones generales (OE).**

La edificación cumplirá las determinaciones que se especifican para los siguientes conceptos:

- a) Parcela.
- b) Disposición del edificio en la parcela.
- c) Ocupación de la parcela.
- d) Edificabilidad.
- e) volumen y forma.
- f) Condiciones de aislamiento e higiene de los edificios.
- g) Condiciones de los servicios e instalaciones.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones estéticas.
- j) Garajes y aparcamientos.

Las condiciones generales de la edificación deberán de cumplirse tanto en obras de nueva planta como en obras de reforma, salvo indicación en contra de las propias Ordenanzas particulares o de regulación zonal.

La edificación deberá satisfacer además, las condiciones contenidas en el capítulo 5, según el uso a que se destine el edificio o los locales.

En suelo urbano, la edificación deberá cumplir así mismo las condiciones establecidas para cada zona.

En todos los usos y edificaciones se deberá tener en cuenta el cumplimiento tanto de la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, y el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha, como del Código Técnico de la Edificación, así como cualquier normativa de aplicación.

#### **Artículo 20.–Solar (OE).**

a) Definición: 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 si 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.

b) Segregación y agrupación de parcelas (OD): No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Ordenanzas o por el Planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

c) Delimitación e identificación de las parcelas (OD): Las parcelas se delimitarán mediante sus linderos, plano parcelario municipal, proyectos de parcelación y en su defecto en los planos catastrales.

d) Linderos (OD): Linderos son las lindes perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre de público al que da frente; son linderos laterales los restantes llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la parcela misma.

e) Superficie de la parcela (OD): Se entiende por superficie de la parcela, la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

f) Condiciones para la edificación de la parcela (OE): Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

–Condiciones de planeamiento: Deberá estar calificada con destino a un uso edificable y tener las dimensiones y condiciones mínimas que se especifican en estas Ordenanzas para ese uso.

–Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de cumplir la condición de solar.

#### **Artículo 21.–Disposición del edificio en la parcela (OD).**

a) Definición: Es la que determina la posición del edificio dentro de la parcela.

b) Conceptos necesarios para determinar esta disposición:

–Linderos: Definidos en el artículo 20.

–Alineación exterior o pública: Es el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

–Alineación interior o privada: Es el límite de separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

–Rasante: Es la línea relativa al perfil de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se tomará como tal el perfil existente.

–Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora.

–Cota de referencia: Es la altitud que sirve como cota cero de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

–Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una fachada.

–Plano de fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones de los aleros y cornisas.

–Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio en el terreno.

–Medianería: Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante que está en contacto con ella o en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

c) Posición de la edificación respecto de la alineación: Con independencia de la tipología establecida en el RPLOTAU, a los efectos del presente POM la edificación, respecto de las alineaciones, podrá encontrarse en alguna de estas situaciones:

–En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

–Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

–Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de fachada que expresamente se autoricen, en estas Ordenanzas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

d) Separación a linderos: La separación a los linderos, es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero

de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a este.

e) Retranqueo: Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. El retranqueo se medirá de igual forma que la separación a linderos.

La línea interior de esta franja se obtiene como envolvente de los círculos sucesivos, de radio la dimensión del retranqueo y centros los puntos que definen la alineación exterior.

f) Separación entre edificios: La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

g) Fondo edificable: Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

#### **Artículo 22.–Ocupación de la parcela por la edificación (OD).**

a) Definición: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de la planta baja, sobre un plano horizontal, medida en superficie o proporción con respecto a la superficie de la parcela.

En las zonas en las que se admitan patios de parcela cerrados, la superficie de los mismos contará como superficie ocupada.

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable por la edificación y la superficie de la parcela edificable. Se establece como ocupación máxima, y su señalamiento se hará como porcentaje de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

Al área de parcela en la que no se puede edificar, se define como superficie libre de parcela.

#### **Artículo 23.–Edificabilidad y aprovechamientos (OE).**

a) Definición: Es la proporción que acota la superficie construida que puede levantarse una parcela o sector, en relación con la superficie neta o bruta.

Edificabilidad bruta del sector: Es la proporción que acota la superficie construida lucrativa sobre rasante que puede levantarse en un sector.

Edificabilidad neta de la parcela: Es la proporción que acota la superficie construida sobre rasante que puede levantarse en una parcela.

b) Superficie edificada por planta: Superficie edificada por planta, es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, pasajes a espacios libres públicos, patios interiores de parcela no cubiertos y plantas bajas porticadas.

Salvo indicación expresa en la normativa particular de zona, no se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento bajo rasante obligatorio incluidos accesos y maniobra.

Los cuerpos volados cerrados, contarán al 100 por 100 de su superficie.

Los bajo-cubiertas de usos lucrativos computarán edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a un metro y cincuenta centímetros.

c) Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

d) Superficie útil: Se entiende por superficie útil de una planta la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso que se destine.

e) Superficie edificable: Es la superficie edificada máxima que puede construirse en una parcela o área en su caso. Su dimensión puede definirse según los siguientes medios:

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

–El coeficiente de edificabilidad.

f) Coeficiente de edificabilidad: La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Las limitaciones producidas en

cada parcela por las distintas condiciones fijadas en las presentes Normas y en las Ordenanzas particulares son todas obligatorias, es decir, que la edificabilidad máxima quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan una misma edificabilidad.

g) Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): Es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

h) Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el 90 por 100 del aprovechamiento tipo que, para cada unidad o sector, establece el presente POM.

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

j) Aprovechamiento preexistente: Es la edificabilidad realmente materializada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

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

#### Artículo 24.-Volumen y forma de los edificios (OD).

Quedará delimitada por lo especificado en los siguientes conceptos:

a) Altura del edificio: La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno natural. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

a.1) Altura en unidades métricas. Se diferencian en:

-Altura de cornisa: Que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

-Altura total: Que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

a.2) Altura en número de plantas: Es el número de plantas por encima de la cota de referencia y origen o de la rasante, incluida la planta baja.

a.3) Altura máxima: Es la señalada por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

b) Cota de referencia: Es la definida para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota representada por la cara superior del forjado de planta baja.

Los criterios para establecer la cota de origen y referencia, se detallan en las ordenanzas sobre tipologías de la edificación en que se aplica. Cuando por necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

c) Construcciones por encima de la altura: Sin perjuicio de lo que con carácter complementario se disponga por las presentes Ordenanzas, por encima de la altura del último forjado, podrán admitirse las siguientes construcciones:

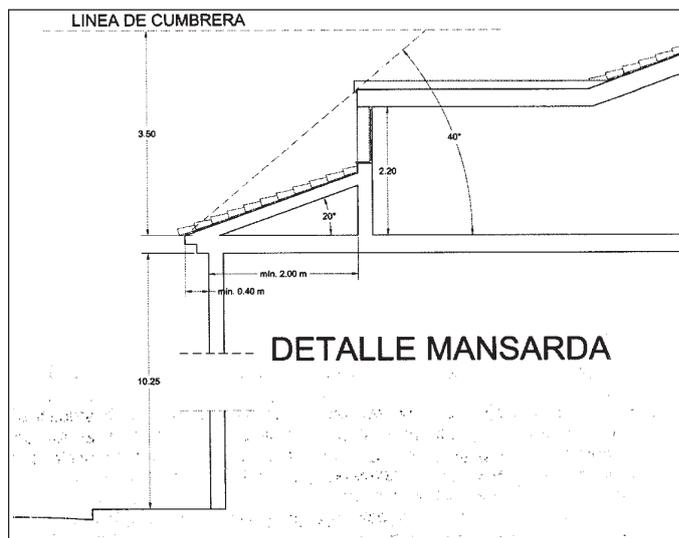
-Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado de la cara superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima de cuarenta grados y mínima de veinte grados sexagesimales.

-En ambos casos la pendiente de cubierta será uniforme en todo el edificio, estando expresamente prohibida la rotura de pendientes.

-Por encima de la altura máxima total, no podrá admitirse construcción alguna excepto las chimeneas de ventilación y evacuación de humos. La línea máxima de cumbrera de la cubierta tendrá una altura máxima de tres metros y medio, sobre la cara superior del último forjado.

Paneles solares: Los paneles de captación solar deberán situarse integrados en el faldón de la cubierta inclinada, con la misma inclinación de ésta y sin salirse de su plano, o en cubiertas planas, en espacios no visibles desde la vía pública. Se prohíbe la instalación de paneles sobre casetones de escaleras, ascensores y otros cuartos de instalaciones.

c.1) Buhardillas o mansardas: Que tendrán una altura máxima de dos metros con veinte centímetros medida desde la cara superior del forjado de la última planta hasta el borde superior del hueco de la ventana de la buhardilla. La anchura de las mansardas estará comprendido entre 0,70 y 1,30 metros cada una con un máximo del 50 por 100 de la longitud de la fachada a la que den, debiendo guardar una simetría tanto en huecos como en cubiertas.



En cualquier caso las fachadas de las buhardillas irán retranqueadas una distancia mínima de dos metros de la fachada. En cada edificio todas las buhardillas deberán tener el mismo tratamiento.

c.2) Ventanas sobre el faldón de cubierta: Podrá permitirse la construcción de ventanas con la misma inclinación de la cubierta.

d) Altura libre de piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

e) Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distinguen los siguientes tipos:

-Sótano: Se entiende por planta sótano aquella que en más del 50 por 100 de la superficie edificada, tiene un techo a menos de medio metro sobre la rasante o cota natural del terreno en contacto con la edificación. La altura libre no será inferior a dos metros con veinte centímetros.

-Semisótano: Es aquella en la que más del 50 por 100 de la superficie edificada tiene su techo a más de medio metro sobre la rasante o cota natural del terreno, y cuyo piso, por debajo de la rasante o cota natural del terreno, no está a más de dos metros. Los semisótanos cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de un metro respecto a la rasante o cota natural del terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

-Baja: Planta que en más de un 50 por 100 de su superficie edificada, coincide con la cota de referencia del edificio.

-Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de planta baja.

-Bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Los bajocubiertas de usos lucrativos computarán edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a un metro cincuenta.

#### Artículo 25.-Aislamiento e higiene de los edificios (OD).

a) Aislamiento en las edificaciones: Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro

de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán las condiciones impuestas por la legislación específica de cada materia.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

b) Condiciones higiénicas:

b.1) Pieza habitable:

–Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrolle actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

–No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

–En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de aislamiento e higiene.

b.2) Ventilación e iluminación de piezas habitables:

–Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto de la planta del local.

–Las cocinas así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su ventilación.

–En cualquier caso, deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente al respecto.

b.3) Patio: Se entenderá por patio todo espacio no edificable delimitado por fachadas interiores de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total. Se distinguirán los siguientes:

–Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

–Patio inglés: Es el patio en fachada por debajo de la rasante del terreno.

–Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública o a un espacio libre.

b.4) Anchura de patios: Se entiende por anchura de patio, la medida de separación entre paramentos de la fachada opuestos.

Los patios mantendrán uniformes sus dimensiones en toda la altura salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio, no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

b.5) La dimensión de los patios de parcela cerrados: La dimensión y forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual o superior a tres metros.

b.6) Acceso a patios: Cualquier tipo de patio público o comunitario contará con acceso desde espacio público, portal, caja de escaleras, u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

b.7) Construcciones en los patios: No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela.

b.8) Dimensiones de los patios de parcela abiertos:

–Para que tengan carácter de patio abierto, la embocadura del patio deberá ser mayor o igual a dos metros. El ancho mínimo de la embocadura será de tres metros, en el caso de existir huecos en paramentos opuestos.

–El ancho mínimo del patio será de seis metros.

–Cuando los patios de parcela tengan viviendas interiores, para poder tener la condición de exterioridad, deberán tener la dimensión que permita la inscripción de un círculo de ocho metros de diámetro, y deberán permitir el acceso rodado de vehículos de emergencia a su interior a través de un embocadura de cuatro metros de anchura y de altura como mínimo.

b.9) Cubiertas en los patios: Los patios de parcela cerrados podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de

cualquier cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20 por 100 a la del patio.

**Artículo 26.–Condiciones de los servicios e instalaciones (OD).**

a) Dotación de agua potable: Todo edificio deberá disponer en su interior de agua potable con una dotación por vivienda mínima diaria de 600 litros.

No se podrán entregar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas. Cuando la procedencia de las aguas, no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

b) Energía eléctrica: Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general.

Las instalaciones de baja tensión en el edificio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para baja Tensión e Instrucciones Complementarias aprobado por Real Decreto de 2387 de 2004, de 30 de diciembre.

c) Telefonía y televisión: Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico, de acuerdo con la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos de televisión, se instalará antena colectiva de televisión.

En edificios plurifamiliares o bloque queda prohibida la instalación de antenas individuales.

d) Calefacción: Todo edificio contará con instalación interior de calefacción, admitiéndose cualquier tipo de energía en todas las habitaciones vivideras a excepción de planta sótano, semisótano o garajes en planta baja.

e) Evacuación de aguas pluviales: El desagüe de aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las arquetas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

No es necesario establecer recogida de aguas pluviales en las viviendas unifamiliares (RU).

f) Evacuación de aguas residuales: Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente. Debiendo acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro.

En los garajes y aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de grasas o fangos, antes de la arqueta o pozo de registro.

Se deberá disponer de válvulas antiretorno en cualquier construcción.

g) Evacuación de humos: En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrán autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta. En ningún caso podrá conectarse a los conductos de ventilación.

**Artículo 27.–Condiciones de seguridad en los edificios (OD).**

a) Accesos a las edificaciones: A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública.

La puerta de acceso de los edificios tendrá una anchura mínima de un metro treinta centímetros en edificios de viviendas plurifamiliares o colectivas y de noventa centímetros en viviendas unifamiliares.

b) Circulación interior: En viviendas colectivas los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal.

En los edificios de viviendas plurifamiliares o colectivas los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros.

En vivienda unifamiliar el ancho de los pasillos y distribuidores será igual o superior a noventa centímetros.

c) Escaleras: En viviendas colectivas la anchura de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a un metro diez centímetros ni podrá tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños. La altura de tabica no será superior a dieciocho centímetros, y la anchura de la huella no será inferior a veintiocho centímetros.

En planta sobre rasante no se admitirán escaleras de uso público sin luz natural y ventilación adecuada.

En viviendas unifamiliares la anchura útil de escalera podrá ser de 0,90 centímetros, permitiéndose rellanos compensados y desarrollos helicoidales. No podrán tener más de dieciséis peldaños, siendo la altura de la tabica no será superior a dieciocho centímetros y la anchura de la huella no será inferior a veintiocho centímetros.

En plantas sobre rasante deberán tener luz natural y ventilación adecuada; podrá permitirse la iluminación cenital con un hueco de escalera no inferior a 0,80 x 0,80 metros, siempre que se resuelva la ventilación.

En cualquier caso, se deberá cumplir lo dispuesto en el CTE.

d) Prevención de incendios: Las construcciones deberán cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación SI (seguridad en caso de incendio) y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Todo local destinado a usos no residenciales, deberá contar con salida de emergencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales.

e) Prevención de las caídas: Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta centímetros, estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros o una barandilla de un metro.

Las construcciones deberán cumplir el vigente Código Técnico de la Edificación SU Seguridad de Utilización

La altura de la barandilla de las escaleras no será inferior a noventa centímetros.

#### Artículo 28.-Condiciones estéticas (OD).

a) Salvaguarda de la estética urbana: Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán ajustarse en su diseño y composición a las condiciones definidas en este artículo.

El Ayuntamiento podrá desarrollar las condiciones de protección y mejora de la estética urbana a través de los instrumentos normativos que correspondan.

b) Tratamiento de las fachadas en las plantas bajas y semisótanos: En los edificios de uso principal residencial con posibilidad de uso compatible en los locales de planta baja, y sin perjuicio de un tratamiento pormenorizado y adaptado al uso específico al que se destine el local, deberá diseñarse una solución que vaya de acuerdo tanto en materiales como en huecos, con el resto del edificio, dando un acabado que aunque sea funcional armonice con el edificio, prohibiéndose las soluciones de cerramiento de ladrillo pintado, aceptándose si estos fuesen enfoscados por su cara exterior.

En semisótanos el paramento exterior deberá ser tratado con el mismo material que la fachada principal.

c) Materiales de fachada: Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

d) Salientes y entrantes en las fachadas: Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como, balcones, terrazas, miradores, balconadas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

-Balcón: Vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, respecto a la fachada, no superior a un décimo del ancho de la calle sin superar una longitud de 1,20 metros y no siendo nunca superior al ancho de la acera. La longitud máxima del balcón será de 2,50 metros o el 50 por 100 de la longitud de la fachada.

-Mirador: Vano de anchura inferior o igual a doscientos cincuenta centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo totalmente acristalado y cuya bandeja no sobresale de la fachada un décimo del ancho de la calle sin superar una longitud de 1,20 metros y no siendo nunca superior al ancho de la acera. La longitud máxima del mirador será de 2,50 metros o el 50 por 100 de la longitud de la fachada.

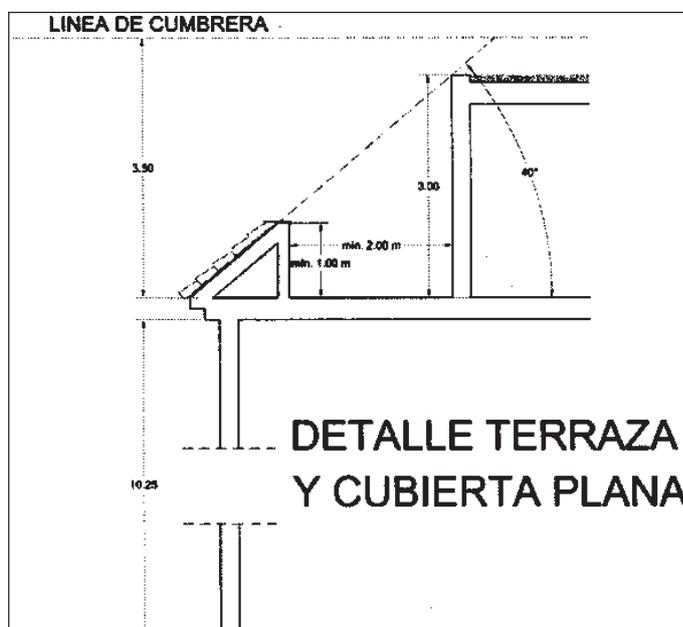
-Cuerpos volados cerrados: Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientes del tipo de material con que estén cerrados. Los salientes o vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa particular de zona o tipología edificatoria, señale para el retranqueo y separación a linderos.

e) Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación de fachada no excederá de cien centímetros y un mínimo de cuarenta centímetros, sin sobresalir de la acera. Deberán ser tratados con los mismos materiales que la fachada debiendo escalonarse.

f) Marquesinas y toldos: Las marquesinas y toldos estarán situados en todos sus puntos incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta centímetros, su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta centímetros y respetando en todo caso el arbolado existente.

g) Cubiertas: La cubrición de los edificios deberá realizarse según planos inclinados según pendientes máximas y mínimas establecidas en el artículo 24.c, de manera que las vertientes sean uniformes en todo su trazado, evitándose el quiebro injustificado de las mismas. Todo ello en virtud de la construcción de tejados que atiendan a motivos básicos de racionalidad técnica y estética, así como a las condiciones climatológicas y culturales propias del lugar. El material empleado en el revestimiento de las cubiertas, será teja de árabe o similar tanto en forma como en el color.

Están permitidas las cubiertas planas, que deberán ejecutarse según las Normas Técnicas de Edificación. En cualquier caso, deberá disponer de un antepecho con cubrición de teja, salvo que los servicios técnicos municipales así lo permitan.



h) Cierres: Con carácter general, los solares podrán cerrarse por sus lindes o alineación oficial establecida al efecto, de acuerdo con las siguientes características:

–Elementos ciegos de cien centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protección o pantallas vegetales acordes con el lugar.

–Elementos diáfanos tales como vallas de madera o material acorde, según largueros y postes, no rebasando en cualquier caso la altura máxima de un metro. Pudiendo asentarse sobre elementos ciegos de una altura máxima de cincuenta centímetros. Podrá ser también, completado en su caso con pantalla vegetal o tela metálica.

–Podrán permitirse cierres de tela metálica vinculados a pistas deportivas, siempre que no rebasen una altura máxima de tres metros; debiendo retranquearse una distancia horizontal igual a la vertical que rebasase la altura citada de tres metros.

–En casco urbano consolidado, se permitirá el cerramiento de parcela hasta una altura máxima de 2,20 metros.

El Ayuntamiento podrá exigir cualquiera de las anteriores soluciones, en virtud de lo que cada caso requieran las condiciones del lugar para su preservación estética y ambiental.

i) Edificación para uso industrial o almacenaje: Además de estar a lo dispuesto por la normativa de regulación de usos, las edificaciones de este tipo deberán reunir las siguientes características:

–Las fábricas de cerramiento, en el caso de ser su material de construcción visto, deberá ser de color claro preferentemente blanco o beige, en caso contrario deberá ser revocado y acabado en los tonos anteriormente citados.

–El material de revestimiento de cubierta, será en teja árabe o similar.

j) Fachadas: Quedan prohibidos en fachada exterior los tenderos abiertos o con lamas, así como la instalación vista en fachada de los siguientes elementos: antenas individuales o colectivas, cualquier tipo de canalización y cableado, aparatos e instalación de aire acondicionado, así como cualquier elemento no ornamental.

k) Ningún elemento podrá sobresalir más de 2 centímetros del plano de la fachada a una altura inferior a 2,50 metros.

### **Artículo 29.–Aparcamientos y garajes en los edificios plurifamiliares y unifamiliares (OE)**

#### **1. Dotación de aparcamiento (OE):**

a) Se deberá disponer obligatoriamente de las plazas suficientes de aparcamiento, en la proporción mínima de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 metros cuadrados de local comercial u oficina, salvo que por las características de forma y tamaño de la parcela o solares sea imposible disponer de las plazas necesarias (siempre que los servicios técnicos municipales así lo consideren).

Las reservas de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida en edificios públicos serán en la proporción de una plaza cada cincuenta o fracción, y deberán contar con las dimensiones establecidas en el Código de Accesibilidad.

a.1) En suelo urbano deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante, esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas.

a.2). En suelo urbanizable deberán preverse plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

–En sectores de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

–En sectores de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

a.3) En suelo urbanizable deberán preverse plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50 por 100 como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

a.4). En aquellos sectores (S) en que la ordenación detallada (OD) hubiera previsto la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a todo el sector (S) los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiendo como tal el que tenga mayor edificabilidad.

a.5) Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

b) La dotación de aparcamiento de carácter privado se deberá hacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

–Aparcamientos incluidos en el edificio.

–Aparcamientos en el espacio libre de la parcela.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela, más superficie que la correspondiente al 40 por 100 de aquellos.

2. Plazas de aparcamiento (OD): Las plazas de aparcamiento para vehículos tendrán como mínimo cuatrocientos cincuenta centímetros de largo por doscientos veinte centímetros de ancho.

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a veinte metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso a los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la licencia.

3. Garajes (OD): Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento del vehículo. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales destinados específicamente para uso de aparcamiento en las siguientes situaciones:

–En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

–En edificios exclusivos.

a) Accesos a los garajes: Sin perjuicio de lo dispuesto en estas Ordenanzas para cada zona o tipología edificatoria, en general los garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior, de un espacio de tres metros de anchura y cinco metros de fondo como mínimo, con piso con un 5 por 100 de pendiente máxima, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera existente o prevista, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje, no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros. La apertura de la puerta no podrá invadir la vía pública.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18 por 100. Su anchura mínima será de tres metros.

En vivienda unifamiliar, pareada o adosada se marca la misma pendiente, no siendo obligatorio los 5 metros de fondo de piso horizontal.

Los carriles de circulación y maniobra a las plazas de garaje tendrán una anchura mínima de 450 centímetros.

b) Altura libre de garajes y accesos: La altura libre en garajes será como mínimo de dos metros y veinte centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, incluso la rampa de acceso en todo su recorrido.

c) Escaleras en los garajes: Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro. En viviendas unifamiliares, pareadas o adosadas será de 0,90.

d) Ventilación en los garajes: En garajes subterráneos la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos.

Se hará por apertura de huecos al exterior, patios o chimeneas exclusivas para este uso.

Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos metros cuadrados de superficie del local.

Se entenderá por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garantizan un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

e) Utilización de los garajes: Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad, quedando prohibida toda modificación del uso.

f) Desagües: En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que previamente a su acometida a la red de saneamiento general, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasa y lodo. No siendo obligatorio en viviendas unifamiliares, pareadas o adosadas.

## CAPITULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA CADA USO

### Artículo 30.-Conceptos generales (OE).

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuesto estas Ordenanzas o el Planeamiento que las desarrolle.

a) Tipos de usos: En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su implantación en el territorio, se establecen los siguientes tipos:

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

-Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar, bloque o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que se detallan en el RPLOTAU.

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

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

-Usos prohibidos: Son aquellos que por su incompatibilidad con el uso principal deben quedar excluidos en el ámbito que se señala.

b) Clases de usos. De acuerdo con el RPLOTAU existen los siguientes usos:

-Uso Residencial (R).

-Uso Terciario (T).

-Uso Industrial (I).

-Uso Dotacional (D).

c) Ventilación e iluminación: Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudas por medios artificiales.

d) Locales en sótano: Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta, al que deberá estar unido, al menos por una zona de contacto de superficie mínima de diez metros cuadrados.

e) Accesibilidad, CTE y demás normativa: En todos los usos y edificaciones se deberá tener en cuenta el cumplimiento tanto de la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, y el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del código de accesibilidad de Castilla-La Mancha, como del Código Técnico de la Edificación, así como cualquier normativa de aplicación.

### Artículo 31.-Uso residencial (OE).

a) Definición y clases: Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

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

-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.

-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.

-Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores para lo cual al menos una de las piezas habitables tendrá huecos que abran a vía pública o a patios de manzana que cumplan las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas para tener la consideración de exterioridad.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

c) Programa de vivienda: Toda vivienda deberá componerse al menos de cocina, cuarto de aseo con inodoro, lavabo y bañera (o ducha), un estar comedor, un dormitorio y un tendedero.

La superficie construida edificada mínima de vivienda, será de cuarenta metros cuadrados, no incluyendo en esta medición los espacios comunes a otras viviendas.

-Cocina: tendrá una superficie útil no menor de 6 metros cuadrados.

-Estar: Tendrá una superficie útil mínima de 12 metros cuadrados.

-Estar-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 14 metros cuadrados.

-Estar-comedor-cocina: Tendrá una superficie útil mínima de 20 metros cuadrados.

-Cocina-comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 8 metros cuadrados.

-Dormitorio principal: Tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados.

-Dormitorio para una cama: Tendrá una superficie útil no menor de 8 metros cuadrados.

-Cuarto de aseo: Tendrá una superficie útil mínima de 2,40 metros cuadrados. Dispondrá al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro.

-Pasillos: Tendrán una anchura mínima de 90 centímetros.

-Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos 2 metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, estando en este caso dotado de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida y procurando se guarde la estética necesaria y de adaptación al entorno urbano próximo.

d) Altura de los techos: La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y techo acabados, será de 250 centímetros, al menos en el 75 por 100 de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en cuartos de aseo y cocinas, siempre que no superen el 25 por 100 de la superficie total.

e) Escaleras de acceso: El ancho de las escaleras irá en función del número de viviendas a las que den acceso:

-Hasta un máximo de diez viviendas, tendrá un ancho de 110 centímetros.

-Hasta un máximo de treinta viviendas, tendrá un ancho de 120 centímetros.

-Más de treinta viviendas, tendrá un ancho de 130 centímetros.

-En viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas el ancho mínimo será de 90 centímetros.

f) Portales: El portal tendrá un hueco de entrada de un ancho no menor de 2,00 metros, conservando esta dimensión hasta la escalera principal.

### Artículo 32.–Uso industrial (OE).

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

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

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

b) Limitaciones impuestas: En las zonas de compatibilidad de uso industrial con residencial, el límite máximo de potencia permitida será de 7 C.V.

En estas zonas el límite máximo de ruido se establece en 30 dBA. Su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las posibles molestias de la industria y en las condiciones menos favorables. Entre las 22,00 y las 8,00 horas el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar más de 20 dBA.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos, para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en pascals según la fórmula:

$$\text{DIN } 10 \text{ Log. } 10 = 3,200 \text{ A}2\text{N}2$$

Siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 3 Pals.

c) Dimensión de los locales: No se fija ninguna limitación en cuanto a superficie máxima.

d) Los polígonos de uso industrial se registrarán por la normativa correspondiente.

### Artículo 33.–Uso terciario (OE).

a) Tipos: Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

–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.

–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.

–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.

–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.

b) Hotelero: Se regula por la legislación sectorial de Castilla-La Mancha sobre establecimientos hoteleros.

c) Comercial:

1. Dimensiones y situación.

–Dimensiones y situación: En ningún caso la superficie de venta, será inferior a 10 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una vivienda unifamiliar.

–Cuando los locales destinados a comercio se encuentren incluidos en edificaciones de uso característico no comercial, deberán estar situados en las plantas bajas de la edificación, con tolerancia en sótano o semisótano para uso exclusivo de almacenaje en todos los casos.

2. Altura de pisos: La distancia mínima de suelo a techo acabados, será de 320 centímetros, siendo siempre de 270 centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en contacto con él.

3. Aseos: Los locales destinados al comercio, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada 100 metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en estos casos para cada sexo. Los locales que se destinen para bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de lavabo e inodoro, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. Además, si superan los 50 metros cuadrados de superficie útil de pública concurrencia, le será de aplicación lo dispuesto en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Aparcamientos: Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie útil comercial. Su localización deberá ser en el interior de la parcela o edificio donde se ejerza la actividad comercial, salvo lo específicamente dispuesto al respecto por las presentes Ordenanzas.

d) Oficinas:

1. Altura libre de piso: En todos los casos la distancia mínima de suelo a techos acabados, será de 250 centímetros.

2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; para superficies mayores, se aumentará a un inodoro y un lavabo para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo, o espacio intermedio,

3. Aparcamientos: Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados de superficie de oficina.

e) Salas de diversión: Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Aquellas salas de reunión, con equipo de música incorporado, como púbs, discotecas y análogos para uso y disfrute de la misma, les será aplicada la clasificación de actividades «molestas», y se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como lo establecido en el artículo 32 b de las presentes Ordenanzas.

### Artículo 34.–Dotacional (OE).

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

b) Tipos: Dentro de este uso se distinguen los siguientes tipos:

–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 del RPLOTAU.

–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 de este último se pueden diferenciar los siguientes equipamientos (DE):

–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.

c) Condiciones de las dotaciones: Los equipamientos de titularidad pública no tienen limitada la edificabilidad, pudiendo adecuarse tanto ésta como la tipología y condiciones de diseño a las necesidades específicas del servicio a prestar.

Con independencia de las determinaciones que se establezcan en la legislación sectorial se deben cumplir las siguientes:

–La altura de pisos mínima de suelo a techo acabado será de 270 centímetros.

–Hasta 100 metros cuadrados de edificación se deberá contar con un inodoro y lavabo; para superficies mayores se aumentará a un inodoro y un lavabo para cada sexo. En ningún caso podrá comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

### **Artículo 35.–Redes de infraestructuras, zonas verdes, servicios y afecciones sectoriales (OD).**

a) Red viaria:

a.1) Tipos: Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos. Por su función en el conjunto del núcleo se dividen a su vez en los siguientes subtipos:

–Carreteras de acceso y travesías: El tratamiento de estas calles distinguirá una o dos bandas de tránsito de vehículos de las bandas de borde y, en su caso central ó bulevar, para uso peatonal. Se tratarán las entradas al núcleo mediante arbolado y un tratamiento específico en las bandas laterales de modo que indiquen la entrada a un lugar urbano y la necesidad de disminuir la velocidad.

–Calles mayores y calles principales: Las calles mayores son los ejes estructurales del casco y de parte del desarrollo del núcleo. Unen sus espacios mas representativos (plaza de la Iglesia, Ayuntamiento, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que los confieren una significada actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Funcionalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.

Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

–Calles secundarias: Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial, colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

–Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.

a.2) Dimensiones: En calles de uso industrial se fijan unos anchos mínimos de:

–Calles principales: 18 metros.

–Calles secundarias: 15 metros.

En calles de uso residencial unifamiliar se fijan unos anchos mínimos de:

–Calles de acceso a parcelas: 12 metros.

–Calles principales : 18 metros.

–Calles secundarias: 14 metros.

–Aceras: 1,75 metros.

–Chaflanes: El chaflán tendrá una dimensión mínima de tres metros.

En calles de uso residencial colectiva (bloque) se fijan unos anchos mínimos de:

–Calles de acceso a parcelas: 14 metros.

–Calles principales : 24 metros.

–Calles secundarias: 18 metros.

–Aceras: 3.00 metros ajardinadas.

–Chaflanes: El chaflán tendrá una dimensión mínima de tres metros.

En calles de uso residencial de un sentido de circulación se fija un ancho mínimo de 10, permitiéndose su reducción hasta los 8 metros en casos aislados, estudios de detalle, PERI o desarrollos que así lo requieran.

Se dispondrá una calle transversal por cada 200 metros de longitud de calle aproximadamente.

La separación entre tránsito peatonal y de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene carácter orientativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de este Plan de Ordenación, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes de información al público y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

a.2) Materiales y tratamiento de la pavimentación:

–Sendas públicas para peatones: La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal estará comprendida entre el 1 y el 2 por 100, con una pendiente longitudinal menor en general del 6 por 100, pudiendo llegar hasta el 8 por 100 en tramos concretos. Cuando se sobrepase este último valor deberá haber un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de absorbedores.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ó coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personas, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con fábricas de ladrillo macizo enfoscado y pintado, canto rodados de tamaño mayor de 40 milímetros o adoquines de piedras naturales o artificiales. La utilización de otros materiales requerirá aprobación municipal previa.

El tránsito entre sendas y las calles con algún tipo de nivel de restricción, se señalarán adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

Se garantizará una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

–Calles de coexistencia: Se tratará al mismo nivel al área de movimiento del área de movimiento del vehículo de la del peatón, con inclusión del bordillo saltable, utilizándose los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada de las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

–Calles con separación de tránsito: Las aceras tendrán el ancho mínimo de 175 centímetros y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

La parte transitable de los pasos de peatones deberá realizarse con adoquín, o alternativa a determinar por el Ayuntamiento.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 17 centímetros.

Las aceras de ancho mayor a tres metros deberán estar arboladas.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante con un ancho mínimo de un metro y setenta y cinco centímetros. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un metro y medio, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, podrán situarse en el mismo plano, diferenciándose mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio reservado para el peatón se incorporarán bolardos.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las de tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico en caliente mediante capa de rodadura de 5 cms. de espesor mínimo, de mezcla bituminosa sobre riego de adherencia, sobre base de solera de hormigón en masa de resistencia igual ó mayor de 100 kilogramos/centímetro cuadrado, de un mínimo de 18 centímetros de espesor o pavimento con solera de hormigón H-200 de 18 centímetros de espesor, permitiéndose el uso de enlosado natural o artificial, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolos con su plano.

No se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, Se establecerá una red separativa de aguas pluviales con recogida mediante imbornales.

Se considerará recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorque, áreas terrazas o cursos de aguas próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

a.4) Vados permanentes: Los vados para vehículos se resolverán mediante bordillos rebajados sin modificar el plano de la acera.

a.5) Accesibilidad y eliminación de barreras: Deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común por las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial, de acuerdo con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. Los proyectos justificarán el cumplimiento de esta Ley y del Código de Accesibilidad que la desarrolla.

b) Zonas verdes y espacios libres:

b.1) Características:

Constituyen los espacios exteriores accesibles, dedicados a la estancia de personas, que contribuyen a la creación de la imagen del entorno y al esparcimiento y solaz de la población.

Las características y dimensiones de las zonas verdes deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 24 del RPLOTAU.

Las zonas verdes (ZV) se desagregan en las siguientes categorías:

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

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

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

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.2) Topografía: Se procurará mantener sin alteración la topografía del soporte físico, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

b.3) Materiales y texturas: Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo enfoscado y pintado, piedras naturales o artificiales, o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala de paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

b.4) Arbolado: El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor a un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será menor a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

b.5) Servicios e infraestructuras: Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Las redes de infraestructuras se adecuaran a lo señalado en este Plan de Ordenación. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

b.6) Protección: Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

b.7) Accesibilidad y eliminación de barreras: Deberá garantizarse el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común por las personas con limitaciones

en su movilidad en su percepción sensorial, de acuerdo con la Ley 1 de 1994, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha. Los proyectos justificarán el cumplimiento de esta Ley y del Código de Accesibilidad que la desarrolla.

c) Elementos de las instalaciones urbanas:

c.1) Canalizaciones de infraestructura: Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, electricidad, telefonía, gas y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres. Se prohíben los tendidos aéreos.

c.2) Alumbrado público: El alumbrado público podrá ser de farolas con báculo o faroles adosados a fachadas.

Los puntos de luz se situarán, salvando una altura libre mínima de 3 metros entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante. En cuanto a su ubicación en las aceras, deberá dejarse libre un ancho de 1,5 metros libres de obstáculos. En el caso de que las aceras tengan un ancho total de 1,50 metros, los báculos se situarán alineándose en el límite exterior.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo el Ayuntamiento establecer un plazo para el acondicionamiento de las existentes.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminaria satisfará los objetivos visuales deseados de la adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

c.3) Arbolado: Los árboles serán plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será 1,50 metros.

Sus bordes se acabarán acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 milímetros mínimo de diámetro y una longitud de 1,00 metro que facilite el rendimiento de agua de riego.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro y otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

c.4) Vegetación: Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos, se garantizará que durante el transcurso de la obras se protegerán los troncos de los árboles con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50 por 100 de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

d) Base de cálculo para redes:

d.1) Alumbrado: La columna será de 3 metros de altura con modelo a decisión del Ayuntamiento con protección antivandálica y estará debidamente sujeta a sus correspondientes anclajes, que serán de 18 milímetros de diámetro y 30 centímetros de longitud, debiendo ser galvanizados y cincados.

En todas las columnas llevarán su correspondiente protección a base de fusibles, irá su puesta a tierra con su correspondiente pica, además se unirán mediante una red equipotencial con cable desnudo de cobre de 16 milímetros cuadrados.

Se situarán como mínimo, puntos de luz cada 25 metros con disposición unilateral.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido de 125 w., con su correspondiente condensador de mejora. Se prohíbe expresamente el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

Toda la red se realizará de forma subterránea a una profundidad de 40 centímetros con el nivel de la acera bajo tubo de 50 milímetros de diámetro como mínimo.

En los cruces de calles se dejará un tubo de reserva y arquetas en ambos lados de la acera de 30x30 centímetros con su correspondiente tapa.

Todos los circuitos se realizarán con distribución trifásica más neutro, equilibrándose las fases lo máximo posible.

Se adjuntará boletín de la instalación, sellado por Delegación de Industria y a nombre de este Ayuntamiento.

La instalación no se podrá recepcionar por el Ayuntamiento si el técnico municipal no ha revisado canalizaciones, profundidades de tubo, redes de tierra, etc., antes de ser construida la acera.

En todas las urbanizaciones se dejará instalado un armario de poliéster de exteriores con tejadillo a dos cuerpos en el que se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. En el cuerpo de arriba dejará preparado para colocar el equipo de medida.

b. En el cuerpo de abajo se colocará:

–Interruptor automático magnetotérmico IV-40 A.

–Interruptor automático diferencial IV-40 A con reenganche automático y de sensibilidad regulable.

–Interruptor automático magnetotérmico I-25 A (por cada fase de la línea).

–Contactor 111-63 A (uno por cada circuito).

–Reloj horario.

–Célula fotoeléctrica.

–Interruptor manual dos posiciones.

–Reductor de flujo.

Todo correctamente cableado y listo para poder contratar con la compañía suministradora.

En cualquier caso, la obra de urbanización estará siempre en disposición de ser comprobada y revisada en su ejecución por los servicios técnicos municipales.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección, y su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminaria que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

–Niveles de iluminación:

	Luminancia (lux)	Uniformidad media
Calles principales	15-10	0,30-0,25
Calles locales	10-7	0,25-0,15
Calles peatonales	7-5	0,20-0,15
Zonas verdes	7-5	0,20-0,15

El centro de mando deberá estar dotado de accionamiento automático, situándose preferentemente en la edificación aledaña o en el centro de transformación. En caso contrario, tendrá carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle.

–Suministro de energía: El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La red se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre los terrenos acotados, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje a la red de alcantarillado.

La ubicación de zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización se realizará en precario siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. La ubicación de los centros de transformación en estos casos, será siempre subterránea.

d.2) Abastecimiento y red de agua: Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 30 metros cúbicos/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 250 litros/habitante/día, con una media familiar de cuatro habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Las acometidas domiciliarias serán de 3/4 pulgadas de diámetro y contarán con llave de paso registrable.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana será mallada. La instalación deberá garantizar una presión normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas.

La red estará formada por tuberías, preferentemente de material homogéneo, de cloruro de polivinilo o de fundición dúctil. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 metros/segundo y 3,5 metros/segundo como velocidad máxima, se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrá adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas de tráfico será de 1 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 63 milímetros y presión de 10 atms mínimo.

Se instalarán en la red la cantidad suficiente de válvulas, bocas de riego e hidrantes de incendios según las características del municipio.

Se condiciona la aprobación definitiva del desarrollo de cada sector a la ejecución con anterioridad de la acometida al sistema de abastecimiento y al informe favorable de la Dirección General de Aguas y el Servicio Municipal de Abastecimiento de agua potable. Toda actuación deberá adecuarse al reglamento municipal de agua y alcantarillado.

d.3) Red de evacuación: Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas o drenajes tradicionales. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 200 milímetros, hacia un drenaje, cuneta o curso de aguas próximas.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una solución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situaran tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable de agua en la tubería será de 3 metros/segundo, a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferido se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón armado a partir de secciones de hasta 1,00 metro de diámetro, utilizándose el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno, asentándose sobre un lecho adecuado. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el pliego de condiciones facultativas para abastecimiento y Saneamiento (Ministerio de Fomento) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima será de 0,30 metros. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,20 metros las acometidas se ejecutarán directamente a pozo de registro.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas, con una distancia máxima entre pozos de registro de 50 metros.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 1,00 metros, cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el suelo urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el suelo rústico, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el perímetro dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces el volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiendo cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de capa freática, etc.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo rústico deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permitan.

Toda actuación deberá adecuarse al reglamento municipal de agua y alcantarillado y a las ordenanzas municipales correspondientes.

e) Afecciones sectoriales: Solicitud de permisos a organismos competentes:

e.1) Autovía Madrid-Toledo: Referente a la autovía Madrid Toledo cualquier elemento constructivo se situara a una distancia mínima de 50 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada mas próxima de la carretera (línea blanca del arcén) o a 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada del ramal del enlace, tomando siempre, de ambas distancias, la que sitúe los elementos constructivos a mayor distancia de la carretera.

Las conducciones para los distintos servicios, así como los cerramientos de tipo diáfano, se situaran fuera de la zona de dominio público y servidumbre de la carretera. Estos elementos se dispondrán siempre a una distancia mínima de 25 metros medidos desde la arista exterior de la explanación de la autovía o a 8 metros de la arista exterior de la explanación de las vías de servicio o ramales, tomando siempre, de ambas distancias, aquella que sitúe los conductos a mayor distancia de la carretera.

Se solicitarán los permisos correspondientes al Ministerio de Fomento.

e.2) Carreteras de Yuncler a Lominchar TO-4113-V y de Yuncler a Villaluenga TO-4340-V: Referente a las carreteras de Yuncler a Lominchar TO-4113-V y de Yuncler a Villaluenga TO-4340-V, en suelo urbanizable cualquier elemento constructivo se situara a una distancia mínima de 12 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada mas próxima de la carretera (línea blanca del arcén), y en suelo rústico cualquier elemento constructivo se situara a una distancia mínima de 20 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada mas próxima de la carretera (línea blanca del arcén).

Las conducciones para los distintos servicios, así como los cerramientos de tipo diáfano, se situarán fuera de la zona de dominio público y servidumbre de la carretera.

Se solicitarán los permisos correspondientes a la Excm. Diputación Provincial de Toledo.

e.3) Línea de ferrocarril: Referente a la línea del ferrocarril el uso y protección de la infraestructura ferroviaria esta sometido a un régimen específico contenido en las determinaciones de 2005. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación de los mismos y será la Jefatura de Mantenimiento de Infraestructura correspondiente quien fijara las distancias y las características técnicas de dicho cerramiento,

así como las medidas protectoras de impacto ambiental que proceda para zona urbana. Se deberá cumplir el Real Decreto 2387 de 2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

La zona de dominio público se define como los terrenos ocupados por la explanación, por sus elementos funcionales y por las instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja a cada lado que será de 8 metros de anchura en suelo rústico y de 5 metros de anchura en suelo urbanizable, contados perpendicularmente al carril y desde la arista exterior del talud o trinchera o muro de sostenimiento del terreno.

En esta zona está prohibida la realización de obras o la ubicación de instalaciones, salvo que no haya otra solución técnica, que medie interés público o haya otras razones poderosas. Está prohibido plantar árboles. Está prohibida la ubicación de conducciones subterráneas, salvo en las poblaciones y que no haya otra solución técnica.

La zona de servidumbre se define como sendas franjas de terreno que limitan interiormente con la zona de dominio público y exteriormente con una línea de 20 metros en suelo rústico y de 8 metros en suelo urbanizable medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior, contados desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona, mediante autorización, se puede realizar almacenamiento temporal de maquinaria, materiales, etc., encauzamiento de aguas, condiciones de agua, energía, etc., accesos temporales para obras, plantar árboles y talarlos. Y está prohibido edificar o reedificar salvo excepciones debidamente justificadas, ubicar instalaciones eléctricas de alta tensión, conducciones subterráneas, salvo en poblaciones o por otras circunstancias, y la construcción de muros y terraplenes, salvo excepciones.

La zona de afección se define como sendas franjas de terreno que limitan interiormente con la zona de servidumbre y exteriormente con una línea de 50 metros en suelo rústico y de 25 metros en suelo urbanizable medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior, contados desde la arista exterior de la explanación.

En esta zona, mediante autorización, se puede construir o reedificar salvo excepciones, ubicar una obra ó instalación fija ó provisional, cambiar de uso a la finca, plantar o talar árboles, y la construcción de muros y terraplenes. Se pueden realizar cultivos agrícolas, sin necesidad de autorización.

e.4) Línea eléctrica Almaraz-Morata 1 y 2: Referente a la línea eléctrica Almaraz-Morata 1 y 2 que atraviesa el término municipal de Yuncler en sentido Noreste-Suroeste, decir que se trata de una línea de alta tensión de 400 kV propiedad de Red Eléctrica Española.

Por tanto, en los sectores urbanizables que discurren por debajo de dicha línea eléctrica será necesario un informe de Red Eléctrica Española donde se especifiquen las distancias mínimas de las edificaciones al cableado existente. Debajo de dicho cableado sólo existirán viario y zonas libres de edificaciones.

e.5) Arroyo de Tocenaque: Referente al arroyo de Tocenaque, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Toda actuación que se desarrolle en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849 de 1986, de 11 de abril.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos la servidumbre de 5 metros de anchura, según se establece en el artículo 6 de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

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 retorno de hasta quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es ó no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

e.6) Yacimientos arqueológicos: Referente a los terrenos situados en suelo urbanizable en los que, según la carta arqueológica del término municipal de Yuncler, existen yacimientos arqueológicos se deberá actuar conforme a lo previsto en la Ley 16 de 1985, de Patrimonio Histórico Español y, así, antes de continuar con dicho proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico.

En caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico, no incluidos en Catálogos, Inventario o Carta Arqueológica, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, antes de continuar con la ejecución de cualquier proyecto.

e.7) Captaciones de agua: Cuando la demanda de agua así lo exigiese se permitirán las captaciones de agua ya sean superficiales o subterráneas con la autorización y permisos necesarios de los organismos competentes cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

## CAPITULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

### Artículo 36.-Casco urbano (OE).

a) A efectos de estas Ordenanzas se delimita el casco antiguo al expresado en la documentación gráfica.

b) Se establece una ordenanza específica para una zona al sur del casco delimitada en la documentación gráfica como CU ZS con las siguientes características:

–Se deberán mantener las edificabilidades materializadas sin aumento de aprovechamiento ni modificación de volumetría.

–En caso de modificarse la edificabilidad actual o la ordenación del ámbito deberá tramitarse el Plan Especial de Reforma Interior que definirá el régimen de suelo correspondiente según la legislación vigente.

En todos los usos y edificaciones se deberá tener en cuenta el cumplimiento tanto de la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, y el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha, como del Código Técnico de la Edificación, así como cualquier normativa de aplicación.

### Artículo 37.-Normativa urbanística (OE).

a) Condiciones de parcela: No se establece parcela mínima ni frente mínimo a vía pública en parcelas existentes.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de parcela un frente mínimo a vías públicas de 6 metros y una parcela mínima de 100 metros cuadrados.

b) Posición de la edificación: Los planos de fachada de la nueva edificación guardará la alineación oficial. Se permitirá adosarse a los linderos laterales y el fondo máximo edificable será de quince metros. En cualquier caso, deberá solicitarse la alineación oficial al Ayuntamiento.

c) Ocupación de la edificación: Viene dada por la alineación oficial, los linderos laterales y el fondo máximo permitido.

La planta bajo rasante se permite una ocupación del 100 por 100 de la parcela.

d) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable asciende a 2,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

Los espacios destinados a garajes, trasteros, cuartos de maquinaria y cualquier otro uso situados en planta bajo rasante no computan a efectos de edificabilidad.

Las buhardillas, miradores y cuerpos volados cerrados computan a efectos de edificabilidad en un 100 por 100.

Los bajocubiertas de usos lucrativos computarán edificabilidad a partir de una altura libre igual o superior a un metro y medio.

Cuando un solar en aplicación de los parámetros de la ordenanza no pueda materializar la edificabilidad establecida de 2,20 metros cuadrados/metro cuadrado por la propia configuración del solar (excesivo fondo y poca fachada, por ejemplo), podrá transferir la edificabilidad sobrante a otro solar dentro de la misma manzana que se encuentre en la situación contraria (mucha fachada a vial y poco fondo de parcela, por ejemplo), previo acuerdo expreso entre las partes, que deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. En todo caso, para poder conceder las licencias de edificación correspondientes, el Ayuntamiento deberá comprobar que para estos solares en la manzana no se supera el coeficiente de edificabilidad establecido de 2,20 metros cuadrados/metro cuadrado.

e) Numero de plantas y altura de edificación: En las calles de más de ocho metros de anchura se permiten tres plantas, equivalentes a 10,25 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de catorce metros.

En las calles de anchura igual o inferior a ocho metros se permiten dos plantas, equivalentes a 7,25 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de once metros. Estas calles son: Plaza de España, plaza de las Verduras, calle Santiago Vargas, calle del Santo y callejón del Santo, calle de las Flores, plazuela de las Flores, callejón de las Monjas, calle Príncipe Felipe, calle del Prado, calle del Pozo, calle San Sebastián, calle del Pilar parcialmente y calle Caminillo.

En ambos casos, se permitirá el uso bajo-cubierta, definido en el artículo 24, sin que compute en el número de plantas permitidas. Su uso no tiene que estar vinculado obligatoriamente a la planta inferior.

Cuando el vial tenga pendiente la altura se medirá desde la rasante tomada en el punto medio de la edificación a desarrollar.

En las zonas definidas el capítulo 11, por razones patrimoniales, en función de las indicaciones de la Consejería de Educación y Cultura, la altura máxima será de dos plantas, con las condiciones citadas anteriormente.

En todo edificio de bloque o plurifamiliar con una altura de dos plantas sobre rasante será obligatorio la instalación de un ascensor, independientemente que tenga o no planta bajo-rasante.

f) Construcciones por encima de la altura: La cubierta se realizara con una pendiente máxima de cuarenta grados sexagesimales trazados a partir del encuentro del plano de fachada, con el borde inferior del alero de la última planta. El ángulo de inclinación elegido para las pendientes de cubierta se mantendrá uniforme en todos sus planos. No se limita la superficie de zona bajo cubierta contabilizándose la edificabilidad de la misma a partir de una altura libre igual o superior a un metro cincuenta centímetros.

Las buhardillas y las condiciones de la planta bajo cubierta serán las establecidas en el artículo 24 de estas normas.

g) Altura de pisos: La altura de pisos será:

–Para planta baja destinada a local comercial, igual o superior a tres metros.

–Las plantas destinadas a viviendas será igual o superior a dos metros y medio.

h) Condiciones de uso:

Uso principal:

–Residencial Plurifamiliar (RP) y Unifamiliar (RU)

Usos compatibles:

–Comercial (TC), en planta baja y edificio exclusivo

–Oficinas (TO), en planta baja y primera; y edificio exclusivo.

–Hotelero (TH), en planta baja y primera; edificio exclusivo.

–Dotacional público (D) en planta baja y edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en planta baja y edificio exclusivo.

–Industrial de almacenaje (IA), con un máximo del 15 por 100 del total construido, siempre que su funcionamiento no produce vertidos tóxicos o contaminantes ni emanaciones nocivas; que su naturaleza y envergadura sea compatible con el uso residencial; que no produzca ni ruidos ni vibraciones; que su funcionamiento no obligue al paso de vehículos pesados por las vías públicas interiores.

Usos prohibidos:

–Industrial productivo (IP)

–Industrial de almacenaje (IA), que no cumpla las limitaciones anteriores.

i) Voladizos: Se permitirá cuerpos volados y voladizos con un ancho no superior al décimo del ancho de la calle a que den a fachada siendo el vuelo máximo de 1,25 metros, sin superar el ancho de aceras. No se permitirán cuerpos volados o voladizos superiores a 0,80 metros que no estén a una altura superior de 3,5 metros medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable de la fachada.

Separación de las medianerías igual al vuelo.

j) Patios: La anchura mínima del patio de parcela debe cumplir las siguientes especificaciones:

–Anchura igual o superior a H/3 siendo H la altura del edificio.

–Anchura igual o superior a la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro.

–No se permitirán patios de parcela que den a la vía pública.

–Cuando den viviendas interiores a patios se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 25 de las presentes normas. En cualquier caso, para tener condición de exterioridad, en el patio se deberá inscribir un círculo de 8 metros de diámetro.

k) Condiciones higiénicas: Todas las piezas habitables deberán tener hueco de iluminación y ventilación a espacios públicos o a espacios libres de parcela.

No se permitirán viviendas interiores, donde todas sus piezas habitables den a patios interiores.

l) Seguridad frente a incendios: La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a la fachada principal de un vehículo de bomberos.

m) Garajes: Se deberá cumplir la dotación de una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 metros cuadrados de local comercial.

Los garajes dispondrán todos sus accesorios dentro de la edificación, incluido el piso horizontal de tres metros de anchura y cinco de fondo. Las puertas de acceso a garajes, se procurará no se dispongan en fachadas con frente a vías públicas y guardarán las debidas condiciones estéticas y adaptación al entorno urbano donde se encuentren. Además, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 29.

Zonas colindantes al arroyo Tocenaque: Las zonas colindantes del arroyo Tocenaque en la zona de protección de dominio publico hidráulico y al no existir hábitat de protección especial será preceptiva la previa de un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas a emitir por el órgano competente en materia de aguas.

Deberá clasificarse como zona verde las zonas inmediatamente contiguas a los cauces fluviales, para la fijación de dicha zona verde se atenderá a la que resulte del estudio del apartado anterior sin que en ningún caso la anchura de la franja sea menor de 10 metros desde el límite exterior del cauce.

Los usos permitidos en dicha franja serán los propios de una zona verde y se fijaran de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas.

Los alrededores de la plaza de España (zona definida en el capítulo 11, elementos de interés cultural catalogo) junto a la calle Santiago Vargas, calle del Santo, calle de las Flores, calle Príncipe Felipe, calle del Pilar parcialmente, la altura máxima a construir será de dos alturas.

En esta área, será obligatorio la realización de estudios arqueológicos previos en proyectos que impliquen movimientos de tierra.

Al mantenerse los parámetros establecidos para el suelo urbano de las Normas Subsidiarias, no se incrementa la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior, es más, se limita a la realmente materializada, además de incorporarse dotaciones públicas adicionales en la zona noreste del casco, con lo cual se da cumplimiento a lo establecido en los artículo 31.1.a) del TRLOTAU y 21.2 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a la edificabilidad residencial por hectárea.

#### **Artículo 37.1.–Normativa específica de la Unidad de Actuación en casco urbano U.A.C.U.1.**

Está situado dentro del casco urbano de Yuncler y al Oeste del mismo. La superficie de esta unidad es de siete mil seiscientos sesenta metros cuadrados.

La unidad de actuación se encuentra totalmente ejecutada, con las cesiones realizadas y las obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento.

Se incluye una ficha urbanística del desarrollo de la presente U.A.C.U.1.

Se desarrolla mediante la creación de un área residencial con una tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Estándares mínimos: Los establecidos en el TRLOTAU y RPLOTAU, para un uso residencial.

El aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación será el resultante según la disposición transitoria tercera de la Ley 2 de 2009.

Normativa urbanística:

–Edificabilidad bruta máxima de la unidad: 0,45 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta máxima de parcela edificable: 0,65 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

–Numero máximo de viviendas: 20.

–Densidad máxima: 26 viviendas/hectárea.

–Retranqueos a viales principales: 2,00 metros.

–Retranqueos a linderos laterales: 0 metros, a excepción de las unidades que no estén adosadas que tendrán un retranqueo lateral de 2 metros.

–Retranqueos al fondo de parcela: 3 metros.

–Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 65 por 100 sobre rasante, semisótano y sótano.

–Frente de parcela: El frente mínimo de parcela será de 7 metros.

–Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas o siete metros de altura contados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.

Para el resto de las ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

#### **Artículo 37.2.–Normativa específica de la Unidad de Actuación en casco urbano U.A.C.U.2.**

La Unidad de Actuación en casco urbano número 2 ocupa los terrenos situados en la zona suroeste del casco urbano. La superficie de esta unidad de actuación es de veinticinco mil noventa y ocho metros cuadrados.

Se desarrolla mediante la creación de un área residencial con una tipología de vivienda familiar aislada, pareada o adosada.

Estándares mínimos: Los establecidos en el TRLOTAU y RPLOTAU, para un uso residencial.

El aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación será el resultante según la disposición transitoria tercera de la Ley 2 de 2009.

Normativa urbanística:

–Edificabilidad bruta máxima de la unidad: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable: 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

–Numero máximo de viviendas: 76.

–Densidad máxima: 30 viviendas/Ha.

–Retranqueos: A fondo de parcela tres metros. El retranqueo a fachada no es obligatorio pero si se deja dentro de una misma actuación será mínimo dos metros. No existirá retranqueo lateral a excepción de las unidades que no estén adosadas que tendrán un retranqueo lateral de dos metros.

–Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación será sobre la parcela será del cincuenta por ciento sobre rasante, semisótano y sótano.

–Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas o siete metros contados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado. En calles con pendiente la rasante se medirá en el punto medio de la edificación a desarrollar. Se permitirá el uso bajo-cubierta sin que compute en el número de plantas.

–Frente de fachada: El frente mínimo a la vía de acceso será de seis metros.

La ejecución del correspondiente P.A.U. definirá la situación y superficie de la zona verde, la situación y superficie del suelo

dotacional correspondiente a 20 metros cuadrados sobre superficie construable lucrativa, el porcentaje de suelo lucrativo y el enlace con los sistemas generales.

Para el resto de las Ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

#### **Artículo 38.–Suelo urbano no consolidado Area 0 (S.U.N.C.) (OE).**

A efectos de estas Ordenanzas se limita el Suelo Urbano No Consolidado (denominado en las NNSS como casco urbano área de expansión consolidada) al expresado en la documentación gráfica. Tiene una superficie total de setenta y ocho mil ciento setenta metros cuadrados. Los propietarios de suelo deberán costear las infraestructuras necesarias de viales y servicios además de cumplir con las cesiones y el resto de deberes establecidos legalmente, previamente a la concesión de la licencia de obras.

Este S.U.N.C. se divide en cuatro áreas.

#### **Artículo 39.–Normativa urbanística Area 0 (S.U.N.C.) (OE).**

Se distingue dos tipologías dentro de esta zona, que son las siguientes:

A) Edificación en bloque.

B) Edificación en vivienda unifamiliar

A) Edificación en bloque: Corresponde a esta tipología de edificación las parcelas incluidas en el Area 4, cuyo uso es compatible con el de residencial unifamiliar.

a) Condiciones de parcela: No se establece parcela mínima ni frente mínimo a vía pública.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de parcela un frente mínimo a vías públicas de 6 metros y una parcela mínima de 150 metros cuadrados.

b) Posición de la edificación: Los planos de fachada de la nueva edificación se alinearán a la acera. Se permitirá adosarse a los linderos laterales y el fondo máximo edificable será de quince metros.

c) Ocupación de la edificación: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al 50 por 100. Bajo rasante podrá ocuparse el 100 por 100 de la parcela.

d) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable para cada área es la siguiente:

Area 4 edificabilidad 1,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

Los espacios destinados a garajes y cuartos de maquinaria situados en planta bajo rasante no computan a efectos de edificabilidad.

e) Numero de plantas y altura de edificación: Se permiten dos plantas equivalentes a 8,00 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbre será de doce metros

Cuando el vial tenga pendiente esta altura se medirá desde la rasante tomada en el punto medio de la edificación a desarrollar.

f) Construcciones por encima de la altura: La cubierta se realizara con una pendiente máxima de cuarenta grados sexagesimales trazados a partir del encuentro del plano de fachada, con el borde inferior del alero de la ultima planta. El ángulo de inclinación elegido para las pendientes de cubierta se mantendrá uniforme en todos sus planos. No se limita la superficie de zona bajo cubierta contabilizándose la edificabilidad de la misma a partir de una altura libre igual o superior a un metro y medio.

Las buhardillas y las condiciones de la planta bajo cubierta serán las establecidas en el artículo 24 de estas normas.

g) Altura de pisos: La altura de pisos será para planta baja destinada a local comercial igual o superior a tres metros, las plantas destinadas a viviendas será igual o superior a dos metros y medio.

h) Condiciones de uso:

Uso principal:

–Residencial Plurifamiliar (RP) en planta baja, primera y bajo cubierta.

Usos compatibles:

–Comercial (TC), en planta baja y primera y edificio exclusivo

–Oficinas (TO), en planta baja y primera; y edificio exclusivo.

–Hotelero (TH), en planta baja y primera; edificio exclusivo.

–Dotacional público (D) en planta baja y edificio exclusivo.  
–Dotacional privado (D) en planta baja y edificio exclusivo.  
–Industrial de almacenaje (IA), con un máximo del 15 por 100 del total construido, siempre que su funcionamiento no produce vertidos tóxicos o contaminantes ni emanaciones nocivas; que su naturaleza y envergadura sea compatible con el uso residencial; que no produzca ni ruidos ni vibraciones; que su funcionamiento no obligue al paso de vehículos pesados por las vías públicas interiores.

Usos prohibidos:

–Industrial productivo (IP).  
–Industrial de almacenaje (IA), que no cumpla las limitaciones anteriores.

i) Voladizos: Se permitirá cuerpos volados y voladizos con un ancho no superior al décimo del ancho de la calle a que den fachada siendo el vuelo máximo de 1,25 metros. No se permitirán cuerpos volados o voladizos superiores a 0,80 metros que no estén a una altura superior de 3,5 metros medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable de la fachada.

Separación de las medianerías igual al vuelo.

j) Patios: La anchura mínima del patio de parcela debe cumplir las siguientes especificaciones:

–Anchura igual o superior a H/3 siendo H la altura del edificio.  
–Anchura igual o superior a la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro.

–No se permitirán patios de parcela que den a la vía pública.  
–Cuando den viviendas interiores a patios se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 25 de las presentes normas.

k) Condiciones higiénicas: Todas las piezas habitables deberán ser exteriores debiendo tener hueco a espacios públicos o a espacios libres de parcela.

l) Seguridad frente a incendios: La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a la fachada principal de un vehículo de bomberos.

m) Garajes: Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU.

Los garajes dispondrán todos sus accesorios dentro de la edificación, incluido el piso horizontal de tres metros de anchura y cinco de fondo como mínimo, así como las rampas, que no sobrepasarán la pendiente del 18 por 100. Las puertas de acceso a garajes, se procurará no se dispongan en fachadas con frente a vías públicas y guardarán las debidas condiciones estéticas y adaptación al entorno urbano donde se encuentren. En ningún caso las puertas podrán invadir las aceras.

n) Densidad: Se establece una densidad de 40 viviendas/hectárea para el área 4.

En la correspondiente ficha se establecen las distintas densidades para cada área.

Para el resto de las ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

B) Edificación en vivienda unifamiliar: Se desarrolla mediante la creación de un área residencial con una tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada. Corresponde a esta tipología de edificación las parcelas incluidas en: Área 1, Área 2 y Área 3.

Estándares mínimos: Los establecidos en el TRLOTAU y RPLOTAU, para un uso residencial.

Normativa urbanística:

–Edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable:  
–Área 1: Edificabilidad 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.  
–Área 2: Edificabilidad 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.  
–Área 3: Edificabilidad 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.  
–Parcela mínima: Se establece una parcela mínima de 250 metros cuadrados para las áreas 1 y 3.

La parcela mínima en el área 2 es de 150 metros cuadrados.

–Densidad máxima para las tres áreas: 40 viviendas/hectárea.  
–Retranqueos: A fondo de parcela tres metros. El retranqueo a fachada no es obligatorio pero si se deja dentro de una misma actuación será mínimo dos metros, no existirá retranqueo lateral a excepción de las unidades que no estén adosadas que tendrán un retranqueo lateral de dos metros.

–Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación será sobre la parcela será del cincuenta por ciento sobre rasante, semisótano y sótano.

–Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas o siete metros contados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del ultimo forjado. En calles con pendiente la rasante se medirá en el punto medio de la edificación a desarrollar,

–Frente de fachada: El frente mínimo a la vía de acceso será de seis metros.

Para el resto de las ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

#### Artículo 40.–Uso terciario (OE).

Para las zonas de uso terciario que se puedan plantear en el desarrollo del POM, será de aplicación la siguiente Ordenanza.

Normativa urbanística:

a) Parcela mínima: Se fija una parcela mínima de 500 metros cuadrados.

b) Ocupación en planta: Se fija una ocupación en planta máxima del 50 por 100 sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela.

c) Altura máxima: Se fija una altura máxima de 3 plantas y 11 metros de altura, siempre que el ancho de calle sea superior a 8 metros.

d) Número de plantas: Se fija en tres plantas.

Están permitidas las construcciones por encima de la altura con los parámetros descritos en el punto 2.2.1.C de las Normas Generales y en el capítulo 6, artículo 36, punto F.

e) Edificabilidad: Se fija en 1,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

f) Retranqueos: Se fijan unos retranqueos de 5 metros a fachada y 4 metros a fondo y laterales de parcela.

g) Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables.

h) La tipología edificatoria será de edificación aislada, en edificio exclusivo para uso comercial, hotelero, cultural, sanitario y de espectáculos.

Para el resto de las ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

#### Artículo 41.–Polígonos exteriores (OE).

Los polígonos denominados en las anteriores Normas Subsidiarias como Exteriores son los llamados «Idarsagra» y «Los Saucos», situados en la zona norte de Yuncler de la Sagra.

##### Artículo 41.1.–«Idarsagra» Polígonos 1 y 2.

1.–Normativa urbanística:

La tipología edificatoria es la de edificación aislada, entendiéndose como tal la que esta exenta en el interior de la parcela sin que ninguno de sus planos de fachada estén en contacto con las propiedades colindantes.

a. Condiciones de parcela: La superficie mínima de parcela edificable se establece en 400 metros cuadrados.

b. Separación a linderos: La separación a linderos lateral y fachada será de tres metros contados desde el saliente o vuelo si existiese y de cinco metros a fondo de parcela. El espacio destinado a retranqueo no edificado se destinara a jardín o aparcamiento en superficie.

c. Ocupación: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al 20 por 100, más un 10 por 100 para invernadero, garaje o almacén. Bajo rasante se podrá ocupar un 50 por 100.

d. Altura de cornisa: La altura de la edificación no podrá superar una altura de dos plantas o seis metros desde la rasante de la calle hasta el alero, en caso de que la calle tenga pendiente se medirá en el punto medio de la edificación. Se permitirá el uso bajo-cubierta sin que compute a efecto de número de plantas.

e. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad bruta sobre parcela edificable será de cero con cincuenta metros cuadrados/metro cuadrado.

f. Condiciones de uso:

Uso principal:

–Residencial Unifamiliar (RU).

Usos compatibles:

–Dotacional público (D) en planta baja y edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en planta baja y edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

–Terciario (T).

–Industrial productivo (IP).

–Industrial de almacenaje (IA).

g. Garajes: Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU.

Para el resto de las Ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

2.-Número de parcelas y superficie:

El número de parcelas en el polígono «Idarsagra» es de ciento veinte unidades.

La superficie del polígono «Idarsagra» es de 14,9125 hectáreas.

3.-Cesiones:

En un pleno del Ayuntamiento celebrado en el año 2003 se aprobó la relación de los terrenos propiedad de la entidad urbanística Idarsagra que son objeto de cesión al Ayuntamiento y que son los siguientes:

-Parcela calle Pozo, número 49. Superficie: 1.904 metros cuadrados.

-Zona de equipamiento parcelas calle Pozo, números 27/29. Superficie: 2.232 metros cuadrados.

-Finca rústica número 4.161. Superficie: 6.080 metros cuadrados.

-Finca rústica número 4.182. Superficie: 6.082 metros cuadrados.

-Finca rústica número 4.900. Superficie: 2.440 metros cuadrados.

4.-Infraestructuras:

El único sistema general existente es el denominado calle de Yuncos (C.B. Y.). Se ejecutará directamente por el sector 20 en su totalidad. En la actualidad se encuentra realizado el tramo de calle de Yuncos comprendido entre la calle Madrid y la calle del Pozo.

El proyecto de urbanización de los polígonos 1 y 2 se encuentra redactado y visado por el C.O.A.C.M. con fecha 24 de junio de 1985 y licencia concedida por el Ayuntamiento de Yuncler con fecha 4 de junio de 1991. En el pleno de Ayuntamiento con fecha 15 de octubre de 2002 la Corporación aprueba por unanimidad la recepción de las obras de urbanización, por lo que se entienden ejecutadas las obras descritas según las NNSS.

a. Viales: En ambos polígonos en la actualidad esta realizada la colocación de los bordillos, encintado de aceras y capa asfáltica. En la calle Toledo no está realizado el encintado de acera en el lado opuesto a las viviendas. La anchura de los viales es la marcada en la documentación grafica. El acceso a la red viaria se realiza por la autovía Madrid-Toledo, por la zona sur de los polígonos existe un vial llamado de Yuncos que comunica los polígonos con Yuncler. En la actualidad toda la red viaria se encuentra en buen estado de conservación.

La superficie de viales según datos de la entidad urbanística que agrupa a los propietarios es la siguiente:

-Calle Madrid segregada de la matriz F.R. 4690 es de 4.330 metros cuadrados.

-Calle Madrid segregada de la matriz F.R. 4612 es de 2.470 metros cuadrados.

-Calle Toledo segregada de la matriz F.R. 4631 es de 2.464 metros cuadrados.

-Calle Pozo segregada de la matriz F.R. 785 es de 4.200 metros cuadrados.

-Total de viales: 13.464 metros cuadrados.

b. Saneamiento: La red general de saneamiento esta formada por tuberías de hormigón discurriendo por el eje de las calzadas. El saneamiento de las zonas oeste de ambos polígonos discurre por gravedad, el saneamiento de la zona este del polígono de Idarsagra (la calle Pozo) al encontrarse en una cota inferior a la tubería de saneamiento general es bombeada a esta mediante una estación de bombeo situada en la cota inferior. El vertido de toda la red discurre desde los polígonos a Yuncler por el vial de Yuncos mediante gravedad pasando a la red general de saneamiento de Yuncler casco urbano. En la actualidad toda la red de saneamiento funciona correctamente.

c. Red de agua potable: Toda la red de agua potable es de P.V.C, y dentro de los polígonos discurre por las aceras, con acometidas a cada parcela

La tubería general de agua comunica Yuncler casco urbano con los polígonos por el vial de Yuncos, esta es bombeada hasta la red general de distribución a las parcelas, con la presión suficiente para el uso normal de agua potable. La red en la actualidad funciona correctamente.

d. Energía eléctrica:

d.1.Red de alumbrado público: La red de alumbrado público esta formado por báculos tipo Ayuntamiento, situados en un lateral de las aceras con sus correspondientes arquetas, conexiones y cajetines individuales para cada parcela. El estado actual de funcionamiento es el normal.

d.2. Red de energía eléctrica: La red de energía eléctrica discurre por la zona de las aceras, con acometidas a cada parcela. El estado actual de funcionamiento es el normal.

Toda red de nueva construcción deberá realizarse enterrada, prohibiéndose los tendidos aéreos.

5.-Legalización:

Las cesiones están realizadas según superficies y número de parcelas descritas, por lo que ya se ha procedido a su legalización, como a continuación se expone.

Según se especifica en las NNSS serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al municipio los viales y terrenos correspondientes a los servicios públicos que, pertenecientes a las entidades de conservación, se definan en los proyectos de urbanización. Igualmente las entidades deberán ceder al Ayuntamiento una superficie correspondiente al 10 por 100 del suelo neto residencial, excepto si se sustituyera, previo convenio por una compensación económica.

A tal efecto la entidad urbanística de la urbanización Idarsagra, al no venir especificado en el proyecto de urbanización redactado, el terreno a ceder, procedió a la cesión al Ayuntamiento de una serie de fincas de su propiedad (incluyendo zona de equipamiento) y los viales ejecutados, para cumplir con dichas cesiones.

Para ello se indican a continuación la relación de los terrenos propiedad de la entidad urbanística, que son objeto de cesión al Ayuntamiento:

Superficie de calles: 13.464 metros cuadrados (desglose indicado en el punto infraestructuras viales).

Parcela número 49: 1.904 metros cuadrados (segregada de la matriz FR 785).

Fincas rústicas:

-FR número 4.164 de 6.080 metros cuadrados.

-FR número 4.182 de 6.082 metros cuadrados.

-FR número 4.900 de 2.440 metros cuadrados.

-Total: 14.840 metros cuadrados.

Zona de equipamiento calle Pozo, números 27-29: 2.232 metros cuadrados (segregada de la matriz FR 785).

Total de superficie:

-Total de superficie de cesión de viales: 13.464 metros cuadrados.

-Total de superficie de cesión de terrenos: 16.744 metros cuadrados.

-Total de superficie de cesión dotacional: 2.232 metros cuadrados.

-Total de cesión: 32.440 metros cuadrados.

Para comprobar que dichas cesiones cumplen con las especificaciones de la NNSS. Se indica lo siguiente:

-Superficie de suelo neto residencial:

149.125 metros cuadrados - 13.464 metros cuadrados - 2.232 metros cuadrados = 133.429 metros cuadrados.

-10 por 100 de suelo neto residencial: 13.342 metros cuadrados.

-Superficie de cesiones: 16.744 metros cuadrados.

Por lo indicado se observa que las superficies cedidas por la entidad urbanística cumplen con lo indicado en las NNSS.

### **Artículo 41.2.-«Los Sauces» polígono 3.**

1. Normativa urbanística:

La tipología edificatoria es la de edificación aislada, entendiéndose como tal la que esta exenta en el interior de la parcela sin que ninguno de sus planos de fachada estén en contacto con las propiedades colindantes.

a. Condiciones de parcela: La superficie mínima de parcela edificable se establece en 400 metros cuadrados.

No se permiten segregaciones de parcelas hasta que se hayan efectuado las cesiones y haya sido recepcionada la urbanización por el Ayuntamiento.

b. Separación a linderos: La separación a linderos lateral y fachada será de tres metros contados desde el saliente o vuelo si

existiese y de cinco metros a fondo de parcela. El espacio destinado a retranqueo no edificado se destinara a jardín o aparcamiento en superficie.

c. Ocupación: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al 20 por 100, más un 10 por 100 para invernadero, garaje o almacén. Bajo rasante se podrá ocupar un 50 por 100.

d. Altura de cornisa: La altura de la edificación no podrá superar una altura de dos plantas o seis metros desde la rasante de la calle hasta el alero, en caso de que la calle tenga pendiente se medirá en el punto medio de la edificación. Se permitirá el uso bajo-cubierta sin que compute a efecto de número de plantas.

e. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad bruta sobre parcela edificable será de cero con cincuenta metros cuadrados/metro cuadrado.

f. Condiciones de uso:

Uso principal:

–Residencial Unifamiliar (RU).

Usos compatibles:

–Dotacional público (D) en planta baja y edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en planta baja y edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

–Terciario (T).

–Industrial productivo (IP).

–Industrial de almacenaje (IA).

g. Garajes: Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU.

Para el resto de las ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

2.–Número de parcelas y superficie:

El número de parcelas en el polígono “Los Sauces” es de veintiuna unidades.

La superficie del polígono «Los Sauces» es de 3,7568 hectáreas.

3.–Cesiones:

Las cesiones que se deben cumplir al haberse ejecutado parte de la urbanización antes de la entrada de la L.O.T.A.U. son las que contemplan las NNSS, siendo éstas el 10 por 100 de suelo neto residencial.

La entidad urbanística, al no venir especificado en el proyecto de urbanización el terreno a ceder, procede a la cesión al Ayuntamiento de una finca de su propiedad:

Finca denominada Corman, con los siguientes datos registrales: Tomo 1281, libro 60, folio 44, finca 4.900, superficie 5.204 metros cuadrados.

Cesiones:

–Total de superficie de viales: 4.494 metros cuadrados.

–Total de superficie de cesión de terrenos: 5.240 metros cuadrados.

–Total de cesión: 9.734 metros cuadrados.

Para comprobar que la cesión cumple con las NNSS:

–Superficie de suelo neto residencial:

$37.567 - 4.494 = 27.834$  metros cuadrados.

–10 por 100 de suelo neto residencial:  $2.783,40$  metros cuadrados.

–Superficie de cesión: 5.204,00 metros cuadrados.

Por lo indicado anteriormente la superficie cedida por la entidad urbanística cumple con lo indicado en la NNSS.

4.–Infraestructuras:

Para este polígono el Arquitecto don Valentín García Peinado realizó en octubre de 1986 un Proyecto de Urbanización correspondiente a la red de saneamiento, red de distribución de agua, y pavimentación de la red viaria, que se visó en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha el día 6 de noviembre de 1986 y licencia municipal con fecha 26 de mayo de 1990 y realizada la liquidación.

a. Viales: En este polígono en la actualidad no está realizada la colocación de los bordillos, encintado de aceras y capa asfáltica. La anchura de los viales es la marcada en la documentación grafica. El acceso a la red viaria se realiza por la autovía Madrid-Toledo. En la actualidad la red viaria no se encuentra en buen estado de conservación.

b. Saneamiento: La red general de saneamiento está formada por tuberías de hormigón discurriendo por el eje de las calzadas.

El saneamiento discurre por gravedad. El vertido de toda la red discurre desde los polígonos a Yuncler por el camino de Yuncos mediante gravedad pasando a la red general de saneamiento de Yuncler casco urbano. En la actualidad toda la red de saneamiento funciona correctamente.

c. Red de agua potable: Toda la red de agua potable es de P,V,C, y dentro del polígono discurre por la zona de las aceras, con acometidas a cada parcela.

La tubería general de agua comunica Yuncler casco urbano con los polígonos por el camino de Yuncos, esta es bombeada hasta la red general de distribución a las parcelas, con la presión suficiente para el uso normal de agua potable. La red en la actualidad funciona correctamente.

d. Energía eléctrica:

d.1. Red de alumbrado público: La red de alumbrado público esta formado por báculos tipo Ayuntamiento, situados en un lateral de las aceras con sus correspondientes arquetas, conexiones y cajetines individuales para cada parcela. El estado actual de funcionamiento es el normal.

d.2. Red de energía eléctrica: La red de energía eléctrica discurre por la zona de las aceras, con acometidas a cada parcela. El estado actual de funcionamiento es el normal.

Toda la red de nueva creación deberá estar enterrada, prohibiéndose los tendidos aéreos.

5.–Legalización:

Para su legalización esta Urbanización deberá ejecutar el Proyecto de Urbanización antes mencionado y realizar todas las cesiones descritas, por lo que en el Plan de Ordenación Municipal tiene la consideración de suelo urbano no consolidado.

#### **Artículo 42.–Espacios libres y zonas verdes (OE).**

Las zonas verdes que se prevean en los sectores de suelo urbanizable deberán cumplir, con independencia de lo establecido en el TRLOTAU y en el RPLOTAU, las siguientes determinaciones:

a) Definición: Corresponde a los espacios libres de dominio público o privado o de parque urbano necesarios para la adecuada salubridad de la población.

b) Ambito de aplicación: Comprende las zonas delimitadas como tales en el Plano de Ordenación.

c) Condiciones de diseño urbano: Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50 por 100 de su superficie con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

En las zonas verdes de superficies igual o mayor a 1.000 metros cuadrados, se destinarán a juegos de niños espacios no inferiores al 10 por 100 de la superficie total, inscribible un círculo de diámetro no inferior a 12 metros y teniendo que estar debidamente equipado con juegos diversos.

En las zonas verdes de ancho inferior a 12 metros situadas paralelamente a la red viaria, se permitirán accesos de vehículos a las fincas a las que da frente.

Todas las zonas verdes deberán prever el amueblamiento de las mismas, así como deberán contar con las siguientes instalaciones:

–Alumbrado público adecuado a la función que tengan.

–Red de riego.

–Fuentes de beber en las zonas mayores de 1.000 metros cuadrados.

d) Condiciones de posición de las edificaciones auxiliares permitidas: Toda posible edificación deberá ser abierta y aislada y quedar retranqueada de los linderos o borde de las vías públicas en una distancia no inferior a 3,0 metros.

e) Condiciones de volumen: La edificabilidad será de 0,01 metros cuadrados/metro cuadrado de la superficie de la parcela, con una superficie máxima por caseta de 50 metros cuadrados.

La altura de la edificación se fija en un máximo de una planta y 3,50 metros a la parte inferior del alero de cubierta.

f) Condiciones de uso: El uso principal será el de espacios libres y zonas verdes.

Los usos complementarios podrán ser: pequeños puestos desmontables de bebidas, sanitarios o culturales.

g) Condiciones estéticas: La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento con los criterios de las ordenanzas del entorno.

Las plantaciones y jardinería responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

Se deberá establecer un control para el ahorro de agua a través de la elección adecuada de las especies arbóreas y arbustivas. Se deberán tender a las técnicas de xerojardinería.

#### **Artículo 43.-Red viaria (OD).**

a) Ambito de aplicación: Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

b) Carácter de la zona: Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados al tránsito de personas y vehículos.

c) Condiciones de diseño urbano: El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en el POM y en los planeamientos de desarrollo, con las siguientes condiciones:

–Se deberán respetar las dimensiones de los viales previstos en el POM dentro del suelo urbano y en la ordenación detallada del mismo.

–El resto de las secciones de calles y plantas de rotondas que aparecen en los planos de alineaciones y red viaria son indicativas y pueden ajustarse en los Programas de Actuación Urbanizadora de cada zona.

–En todas las zonas de actuación directa, las alineaciones oficiales definidas en este Plan de Ordenación se delimitarán en el terreno a través de la petición de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación, pudiéndose variar las actuaciones según las circunstancias que concurren en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.

–Cuando se delimiten unidades de actuación y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

–Se deberá cumplir el vigente Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

d) Condiciones de volumen: En estas zonas no se permite más edificaciones, que los elementos de servicio público.

e) Condiciones de uso: Únicamente se permiten los siguientes usos:

–Por las calles, tráfico rodado.

–Por las aceras, tránsito peatonal.

–El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento de acuerdo con el planeamiento aprobado y el RPLOTAU.

–Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calle.

f) Condiciones de ejecución: Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señalan en el capítulo correspondiente.

g) Condiciones estéticas: Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

–El amueblamiento adecuado

–La unidad de criterio en el tipo de plantaciones

–La calidad y acabado de materiales de pavimentación

–Las señalizaciones adecuadas

–El mantenimiento decoroso

h) Condiciones de conservación: El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones con servicios urbanos la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

### **CAPITULO 7. SUELO URBANIZABLE**

#### **Artículo 44.-Normas generales (OE).**

A efectos de estas Ordenanzas el suelo urbanizable es el expresado en la documentación gráfica.

Pertencerán al suelo urbanizable los terrenos que el Plan adscriba a esta clase legal de suelo mediante su clasificación para poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización en las condiciones y los términos que el POM determina y de acuerdo con las determinaciones del TRLOTAU y el RPLOTAU.

A) Determinaciones generales:

a) En suelo urbanizable, la edificabilidad y densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano.

En sectores de suelo urbanizable las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario serán las que establece el artículo 22 del RPLOTAU, debiendo adecuarse a las características de las mismas tal y como establece dicho reglamento.

La previsión de plazas de aparcamiento debe ajustarse a lo establecido en el citado artículo 22 RPLOTAU, debiendo cumplir asimismo el vigente Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.

En todos los usos y edificaciones se deberá tener en cuenta el cumplimiento tanto de la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, y el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha, como del Código Técnico de la Edificación, así como cualquier normativa de aplicación.

De acuerdo con el artículo 68 del TRLOTAU el aprovechamiento apropiable asciende al 90 por 100 del aprovechamiento del sector, lo que significa que las cesiones al Ayuntamiento, por este concepto, ascienden al 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del sector.

b) En el desarrollo de un sector cuya delimitación coincida con el eje de un vial de nueva apertura, no se permitirá la realización de medio vial, siendo obligatoria la realización de la totalidad del vial, independientemente de su coste, compromisos entre propiedades u otras causas. Se deberá ejecutar dicho vial por el que desarrolle en primer lugar el sector que coincida con el mismo. Posteriormente el otro sector afectado deberá compensar económicamente del coste realizado, en las condiciones que se establezcan en el correspondiente programa de actuación.

c) Las directrices de ordenación del municipio establecen dos zonas básicamente de crecimiento. La primera alrededor del casco urbano actual, la segunda en una zona exterior al mismo pero que cuenta con las mejores condiciones topográficas para poder establecer una zona residencial junto a antiguos crecimientos existentes.

En la primera zona el crecimiento del suelo urbano se produce en forma concéntrica alrededor de la zona central. Para ello se han creado dos anillos sucesivos, cuyo desarrollo debe ser consecuente con su disposición. En el primer anillo se ha efectuado la ordenación detallada, de manera que se completen con los sectores de las anteriores NNSS. De esta forma las infraestructuras se irán desarrollando de forma progresiva desde el casco urbano, siendo ésta la lógica secuencial del desarrollo. El segundo anillo se deberá desarrollar lógicamente posteriormente al anterior.

Se prevé la ejecución del primer anillo de sectores de suelo urbanizable dentro de los cuatro primeros años desde la aprobación del POM. El segundo anillo se debería desarrollar tras dicho periodo cuatrienal. Los sectores exteriores podrán desarrollarse independientemente de los anteriores ya que conforma una zona distinta de los anteriores. Dentro de estos es fundamental el enlace de los mismos con el resto del casco urbano y la complementación de los sistemas generales asignados a los mismos.

d) Cuando se desarrolle un sector que no tenga acceso rodado urbanizado u otras infraestructuras necesarias será obligatorio realizar dicho acceso o esas infraestructuras en su totalidad. Para el caso del acceso, tanto desde el casco urbano como desde las vías importantes de acceso que son la autovía de Madrid-Toledo (N-401) y las carreteras comarcales TO-4113-V (Lominchar-Yuncler) y TO-4340-V (Yuncler-Villaluenga) y, en el caso de las infraestructuras, desde el punto de enganche que se determine en el Programa de Actuación Urbanizadora. Independientemente de la ejecución de estas infraestructuras, su coste se podrá repercutir en el resto de los sectores que se vean beneficiados por el mismo,

en función de las determinaciones que se deberán detallar en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

e) Los sectores colindantes con el arroyo Tocenaque deberán contar con la aprobación previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, con el fin de definir el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre del mismo. En estos sectores se deberán establecer las condiciones de canalización del citado arroyo en el correspondiente proyecto.

Las zonas colindantes del arroyo Tocenaque en la zona de protección de dominio público hidráulico y al no existir hábitat de protección especial será preceptiva la previa de un estudio hidrológico y de riesgo de avenidas a emitir por el órgano competente en materia de aguas.

Deberá clasificarse como zona verde las zonas inmediatamente contiguas a los cauces fluviales, para la fijación de dicha zona verde se atenderá a la que resulte del estudio del apartado anterior sin que en ningún caso la anchura de la franja sea menor de 10 m desde el límite exterior del cauce.

Los usos permitidos en dicha franja serán los propios de una zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas.

B) Deberes y obligaciones de los propietarios del suelo:

Los deberes y derechos se establecen en los artículos 50 y 51 del TRLOTAU, con carácter general y con carácter particular en los apartados correspondientes con el suelo urbanizable.

C) Obras en suelo urbanizable sin programar:

De acuerdo con el artículo 67 del TRLOTAU, en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

D) Régimen de suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora:

Será de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 68 del TRLOTAU.

E) Programas de Actuación Urbanizadora:

Los programas de actuación urbanizadora se realizarán mediante las determinaciones establecidas en el TRLOTAU y en el RPLOTAU, debiendo contar con Plan Parcial como documento de desarrollo del POM.

F) Sectores:

El suelo urbanizable se ha dividido en sectores, cada uno de ellos independientes entre sí para su desarrollo urbanístico, pudiéndose agrupar dos o más sectores en la realización conjunta del programa de actuación urbanizadora. En caso de desarrollarse un solo sector, las zonas de cesión estarán situadas de forma que se puedan agrupar dichas cesiones en el desarrollo de posteriores sectores.

La realización de las infraestructuras serán por cuenta del que desarrolle dicho sector. Para su ejecución será obligatorio ante la administración del depósito de las garantías correspondientes.

G) Sistemas generales:

La ejecución de los sistemas generales, futuros integrantes de la estructura general, se llevara a cabo mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo, en la figura urbanística definida, así mismo se ejecutaran los servicios primarios. Dicha inclusión se calculará en función de la participación en porcentaje de cada uno de los sectores afectados y viene definida en el presente POM y en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores.

Como garantía de la ejecución total de los sistemas viarios y redes de servicio que exceden de los necesarios para los sectores que se desarrollen con anterioridad a otros que contengan estos servicios generales, que completan el funcionamiento de los anteriores y hagan posible su uso y total utilización; se establece que simultáneamente al desarrollo y ejecución de los sistemas

generales y servicios primarios incluidos en el sector, se desarrollaran y ejecutaran los sistemas de otro sector que haga posible la totalidad del uso y el correcto funcionamiento de los anteriores, a coste del promotor del sector desarrollado, que se resarcirá con el abono, por parte del promotor del otro sector del costo de la ejecución y desarrollo de los sistemas no propios. En caso de no ser posible su ejecución con carácter previo, se garantizará, de acuerdo con la legislación que le sea de aplicación, la totalidad del tanto por ciento de los sistemas generales que tenga adscrito el sector.

#### **Artículo 45.–Normativa urbanística (OE).**

Se clasifica el suelo urbanizable en:

- Suelo urbanizable residencial.
- Suelo urbanizable industrial.
- Suelo urbanizable terciario.

En el documento correspondiente con las fichas de las unidades urbanísticas se detallan las determinaciones de cada uno de ellos. Dentro de dicho documento se indican los aprovechamientos tipo de todos ellos. Cada sector se constituye como una única área de reparto.

En correspondiente con las Fichas Urbanísticas se determinan para cada sector urbanizable la edificabilidad bruta máxima del sector, la edificabilidad neta máxima sobre parcela y la edificabilidad neta sobre parcela dotacional prevaleciendo éstas sobre el resto de determinaciones. En el momento del desarrollo de los Programas de Actuación Urbanizadora las edificabilidades máximas se podrán minorar.

En el Documento número 3, Fichas Urbanísticas, las superficies de cesión al Ayuntamiento (zona verde, zona dotacional, suelo urbanizado) están calculadas según la superficie bruta indicada y las edificabilidades máximas indicadas, si en el momento del desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora la superficie bruta o las edificabilidades finales resultantes sufrieran algún tipo de variación se modificarán también las superficies de cesión.

Así mismo, en el de Fichas Urbanísticas se determinan para cada sector urbanizable el número máximo de viviendas, la densidad máxima, la parcela mínima, y el aprovechamiento tipo, siendo estas cantidades vinculantes a la hora del desarrollo de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Será recomendable que en el caso de que un sector urbanizable industrial sea colindante con una zona urbanizable residencial, situar la zona verde como elemento separador entre ambas.

Las edificaciones situadas en un suelo urbanizable ya sea residencial, industrial o terciario se integrarán en ellas con la gestión y desarrollo como indica esta normativa y de acuerdo con la LOTAU si cumplen con lo establecido en las Ordenanzas, en caso contrario estarán fuera de ordenación.

#### **Artículo 46.–Suelo urbanizable residencial (OE).**

Tipologías edificativas: A los efectos de estas Ordenanzas, se entiende por tipología edificatoria, al conjunto de características morfológicas, volumétricas, funcionales, etc., de la edificación, que sin variación fundamental, se repite o puede repetirse numerosas veces, en el medio urbano.

Se distinguen las siguientes clases:

- A) Edificación aislada.
- B) Edificación adosada o pareada.
- C) Edificación plurifamiliar (en bloque).

A) Edificación aislada:

a) Definición y clases: Se entiende como edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Condiciones de la parcela: La superficie mínima de parcela edificable se establece en cuatrocientos metros cuadrados, según la zona de ordenación en la que se encuentra, de acuerdo con las fichas de los sectores correspondientes.

Las dimensión mínima de su lindero frontal, será de seis metros.

Se prohíben expresamente las parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, que incumplan la superficie mínima de parcela o la dimensión mínima de su lindero.

c) Separación a linderos: La separación a linderos laterales, será igual o superior a tres metros, desde cualquier punto del plano de fachada, contados desde el saliente o vuelo si existiese.

d) Separación a la alineación exterior: La separación entre el plano de la fachada de la construcción y la alineación exterior será igual o superior a tres metros.

El espacio de retranqueo no edificado, deberá destinarse a jardín, o aparcamiento en superficie. Únicamente podrán instalarse en dicha superficie, pérgolas y elementos para sujeción de emparrados o enredaderas.

e) Ocupación: No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior al 60 por 100. Bajo rasante podrá ocuparse un 70 por 100 de la parcela.

f) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad bruta máxima se establece en cada una de las fichas de los sectores.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable residencial será de 0,85 metros cuadrados/metro cuadrado.

g) Altura de cornisa: La altura de la edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de siete metros, midiendo ambos valores desde la cota natural del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, hasta la cota inferior del último forjado.

h) Construcciones por encima de la altura: Las unidades de vivienda, se cubrirán en pendiente, según planos de inclinación máxima de cuarenta grados sexagesimales, trazados a partir del encuentro del plano de fachada con el borde inferior del alero de la última planta. El ángulo de inclinación elegido para las pendientes de cubierta, se mantendrá uniforme para todos sus planos, respetando las condiciones de volumen aplicables a cada caso. Podrán autorizarse buhardillas, así como la utilización de la planta bajo cubierta, de acuerdo con la normativa general.

i) Altura de pisos: La altura de pisos será igual o superior a doscientos cincuenta centímetros.

j) Garajes: Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU.

Los aparcamientos de vehículos se podrán realizar bajo rasante con un único acceso individual por vivienda o sobre rasante individual por vivienda computándose en este caso la superficie a efectos de edificabilidad.

k) Usos permitidos:

Uso principal:

–Residencial Unifamiliar (RU).

Usos compatibles:

–Terciario, en edificio exclusivo con un máximo del 5 por 100 de la superficie construida del sector.

–Dotacional público (D) en edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

–Industrial productivo (IP).

–Industrial de almacenaje (IA).

Para el resto de las ordenanzas se aplicará la normativa general del presente POM.

B) Edificación adosada o pareada:

a) Definición: Es edificación adosada, la que se caracteriza con arreglo a las siguientes condiciones:

–Edificación construida con líneas de edificación laterales, coincidentes.

–Acceso peatonal, al interior de la edificación sobre rasante: uno por vivienda.

–Uso exclusivamente residencial.

–Cada vivienda deberá situarse en parcela independiente con la superficie mínima establecida.

b) Parcela mínima: Se establece como parcela mínima edificable la de ciento cincuenta, doscientos o doscientos cincuenta metros cuadrados por vivienda.

c) Condiciones de la parcelación: Quedan prohibidas expresamente las parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la dimensión mínima de seis metros en su linderos frontal.

d) Separación a linderos: La separación a linderos no medianeros conservará las dimensiones mínimas de tres metros, contados desde el saliente o vuelo si existiese.

La construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales, siempre que sean soluciones de proyecto unitario.

e) Posición respecto a la alineación exterior: No se establece. En su caso el espacio de retranqueo no edificado, deberá destinarse a jardín.

f) Ocupación: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al 60 por 100. Bajo rasante podrá ocuparse el 70 por 100 de la parcela.

g) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad bruta máxima y neta máxima sobre parcela edificable se establece en la ficha de cada sector.

h) Alturas máximas y construcciones por encima de la altura: Las alturas máximas autorizables y las construcciones por encima de la altura lo serán con arreglo a lo dispuesto para la tipología de edificación aislada.

i) Tratamiento de las medianerías: En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las normas siguientes:

–No podrán abrirse huecos de ventilación e iluminación en el muro medianero.

–En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición pueden producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a H:2 del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.

j) Condiciones complementarias: No podrán formarse hileras de viviendas, cuya longitud de fachada sea superior a cien metros.

En soluciones de vivienda en hilera, no cabrá ocupar el espacio de retranqueo obligatorio mediante construcciones, con independencia, del destino de las mismas. a excepción de los garajes que podrán adosarse a la alineación de calle.

k) Garajes: Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU.

Los aparcamientos de vehículos en garajes para grupos de edificaciones en hilera, se resolverá bajo rasante y con un único acceso común o individual por vivienda no computándose la superficie a efectos de edificabilidad, si el garaje se construye sobre rasante computa su edificabilidad

l) Condiciones de uso:

Uso principal:

–Residencial Unifamiliar (RU).

Usos compatibles:

–Terciario, en edificio exclusivo con un máximo del 5 por 100 de la superficie construida del sector.

–Dotacional público (D) en edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

–Industrial productivo (IP).

–Industrial de almacenaje (IA).

Para el resto de las Ordenanzas se aplicará la normativa general del presente POM.

C) Edificación plurifamiliar (en bloque):

Se permitirá esta tipología en los siguientes sectores: U.R.R.2, U.R.R.5, U.R.R.20 y U.R.R.24.

a) Condiciones de parcela: No se establece parcela mínima ni frente mínimo a vía pública.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de parcela un frente mínimo a vías públicas de 6 metros y una parcela mínima de 150 metros cuadrados.

b) Posición de la edificación: Los planos de fachada de la nueva edificación se alienarán a la acera. Se permitirá adosarse a los linderos laterales y el fondo máximo edificable será de quince metros.

La planta baja estará retranqueada respecto a la alineación oficial 3,00 metros a lo largo de todo su perímetro para la formación de una zona porticada en los sectores URR2, URR20 y URR24.

c) Ocupación de la edificación: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al 50 por 100. Bajo rasante podrá ocuparse el 100 por 100 de la parcela.

Del espacio no edificado el 25 por 100 deberá estar ajardinado.

d) Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable asciende a 0,95 metros

cuadrados/metro cuadrado, salvo el Sector URR24, que será de 2,00 metros cuadrados/metro cuadrado.

Los espacios destinados a garajes y cuartos de maquinaria situados en planta bajo rasante no computan a efectos de edificabilidad.

f) Número de plantas y altura de edificación:

–En el sector U.R.R.2: Se permiten tres plantas equivalentes a 10,25 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de 14,50 metros.

–En el sector U.R.R.05: Se permiten tres plantas equivalentes a 10,25 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de 14,50 metros. Deberán situarse en la margen y en paralelo al arroyo Tocenaque.

–En el sector U.R.R.20: Se permiten dos plantas equivalentes a 8,00 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de 12 metros.

–En el sector U.R.R.24: Se permiten dos plantas equivalentes a 8,00 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de 12 metros. El uso bajo-cubierta esta permitido.

Cuando el vial tenga pendiente esta altura se medirá desde la rasante tomada en el punto medio de la edificación a desarrollar. La situación de la edificación en bloque esta definida en la correspondiente ficha urbanística

f) Construcciones por encima de la altura: La cubierta se realizara con una pendiente máxima de cuarenta grados sexagesimales trazados a partir del encuentro del plano de fachada, con el borde inferior del alero de la ultima planta. El ángulo de inclinación elegido para las pendientes de cubierta se mantendrá uniforme en todos sus planos. No se limita la superficie de zona bajo cubierta contabilizándose la edificabilidad de la misma a partir de una altura libre igual o superior a un metro y medio.

Las buhardillas y las condiciones de la planta bajo cubierta serán las establecidas en los artículos 24 y 28 de estas normas.

g) Altura de pisos: La altura de pisos será para planta baja destinada a local comercial igual o superior a tres metros y medio, las plantas destinadas a viviendas será igual o superior a dos metros y medio.

h) Condiciones de uso:

Uso principal:

–Residencial Plurifamiliar (RP) en planta primera y bajo cubierta. En el sector U.R.R.5 se permitirá en uso residencial en planta baja.

Usos compatibles:

–Comercial (TC), en planta baja y primera y edificio exclusivo

–Oficinas (TO), en planta baja y primera y edificio exclusivo.

–Hotelero (TH), en planta baja y primera y edificio exclusivo.

–Dotacional público (D) en planta baja y edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en planta baja y edificio exclusivo.

–Industrial de almacenaje (IA), con un máximo del 15 por 100 del total construido, siempre que su funcionamiento no produce vertidos tóxicos o contaminantes ni emanaciones nocivas; que su naturaleza y envergadura sea compatible con el uso residencial; que no produzca ni ruidos ni vibraciones; que su funcionamiento no obligue al paso de vehículos pesados por las vías públicas interiores.

Usos prohibidos:

–Industrial productivo (IP).

–Industrial de almacenaje (IA), que no cumpla las limitaciones anteriores.

i) Voladizos: Se permitirá cuerpos volados y voladizos con un ancho no superior al décimo del ancho de la calle a que den fachada siendo el vuelo máximo de 1,25 metros. No se permitirán cuerpos volados o voladizos superiores a 0,80 metros que no estén a una altura superior de 3,5 metros medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable de la fachada.

Separación de las medianerías igual al vuelo.

j) Patios: La anchura mínima del patio de parcela debe cumplir las siguientes especificaciones:

–Anchura igual o superior a  $H/3$  siendo H la altura del edificio.

–Anchura igual o superior a la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro.

–No se permitirán patios de parcela que den a la vía pública.

–Cuando den viviendas interiores a patios se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 25 de las presentes normas.

k) Condiciones higiénicas: Todas las piezas habitables deberán tener hueco de ventilación e iluminación a espacios públicos o a espacios libres de parcela.

l) Seguridad frente a incendios: La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a la fachada principal de un vehículo de bomberos.

m) Garajes: Se deberá cumplir la dotación de una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 metros cuadrados de local comercial u oficina.

Los garajes dispondrán todos sus accesorios dentro de la edificación, incluido el piso horizontal de tres metros de anchura y cinco de fondo como mínimo, así como las rampas, que no sobrepasarán la pendiente del 18 por 100. Las puertas de acceso a garajes, se procurara no se dispongan en fachadas con frente a vías públicas y guardarán las debidas condiciones estéticas y adaptación al entorno urbano donde se encuentren.

n) Densidad: Será la definida en cada una de las fichas.

D) Normativa específica del sector U.R.R.20:

El POM quiere potenciar la zona situada al norte del término municipal, enclavada entre la autopista Madrid-Toledo, los polígonos de Los Sauces e Idarsagra y la vía del ferrocarril al sur, al tratarse de una zona de inmejorables condiciones topográficas y carente de problemas medioambientales, con el fin de constituir una unidad urbana de importancia.

Con el fin de favorecer un transporte ecológico y sostenible, será obligatoria la realización de un carril-bici que recorra perimetralmente todo el Sector U.R.R.20 y conecte con el casco urbano de Yuncler a través del camino bajo de Yuncos y camino de Cedillo.

En este sector se prevé un área residencial con dos tipologías de viviendas unifamiliares para vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 400 metros cuadrados, vivienda pareada en parcela mínima de 250 metros cuadrados, y viviendas en bloque, la creación de amplias zonas verdes y dotacionales. La superficie de este sector asciende a 1.253.294 metros cuadrados.

La edificabilidad bruta máxima del sector de 0,48 metros cuadrados/metro cuadrado es una edificabilidad reducida, queriendo crear una zona de menor densidad. La densidad máxima establecida es de 25 viviendas/hectárea, estableciéndose un número máximo de 3.133 viviendas, quedan definidas en la ficha urbanística la proporción en tanto por ciento de las distintas tipologías de viviendas.

La realización del desarrollo de dicho sector deberá prever la coordinación con las denominadas unidades exteriores de Los Sauces e Idarsagra.

a) Estándares mínimos: Se deberán cumplir los estándares previstos en el TRLOTAU y RPLOTAU, así como los siguientes sistemas generales:

–Con destino específico de Sistemas Generales de Espacios Libres 5 metros cuadrados por habitante, a ubicar dentro del ámbito del sector. A cargo del presente sector se establece un sistema general de espacios libres de 80.000 metros cuadrados de superficie como mínimo, que corresponde con el E.L.01.

b) Condiciones de la parcela: Las parcelas deberán ser de 250 metros cuadrados para viviendas pareadas y 400 metros cuadrados para viviendas aisladas.

Las dimensión mínima de su lindero frontal, será de seis metros.

Se prohíben expresamente las parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, que incumplan la superficie mínima de parcela o la dimensión mínima de su lindero.

c) Separación a linderos: La separación a linderos no medianeros conservará las dimensiones mínimas de tres metros contados desde el saliente o vuelo si existiese.

d) Posición respecto a la alineación exterior: La separación entre el plano de fachada de la edificación y la alineación exterior será de tres metros.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. Únicamente podrán instalarse

en dicha superficie, pérgolas y elementos para sujeción de emparrados o enredaderas.

e) Ocupación: No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior al 60 por 100. Bajo rasante podrá ocuparse un 70 por 100 de la parcela.

f) Coeficiente de edificabilidad:

–Edificabilidad bruta máxima del sector: 0,48 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta máxima sobre parcela 400 metros cuadrados: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta máxima sobre parcela 250 metros cuadrados: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta máxima para edificación en bloque: 0,95 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta máxima sobre parcela dotacional: 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado.

g) Altura de cornisa: La altura de la edificación no podrá superar una altura de dos plantas, ni una altura de cornisa de ocho metros, midiendo ambos valores desde la cota natural del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, hasta la cota inferior del último forjado.

Para la edificación en bloque queda definida en la correspondiente Ordenanza.

h) Construcciones por encima de la altura: Las unidades de vivienda, se cubrirán en pendiente, según planos de inclinación máxima de cuarenta grados sexagesimales, trazados a partir del encuentro del plano de fachada con el borde inferior del alero de la última planta. El ángulo de inclinación elegido para las pendientes de cubierta, se mantendrá uniforme para todos sus planos, respetando las condiciones de volumen aplicables a cada caso.

i) Altura de pisos: La altura de pisos será igual o superior a doscientos cincuenta centímetros.

j) Garajes: Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU.

Los aparcamientos de vehículos se podrán realizar bajo rasante con un único acceso individual por vivienda o sobre rasante individual por vivienda computándose en este caso la superficie a efectos de edificabilidad.

k) Condiciones de uso:

Uso principal:

–Residencial Unifamiliar (RU).

Usos compatibles:

–Terciario, en edificio exclusivo con un máximo del 15 por 100 de la superficie construida del sector.

–Dotacional público (D) en edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en edificio exclusivo.

Usos prohibidos:

–Industrial productivo (IP).

–Industrial de almacenaje (IA).

Para el resto de las Ordenanzas de edificación serán de aplicación las Ordenanzas generales.

#### **Artículo 47.–Suelo urbanizable industrial (OE).**

a) Parcela mínima: Se fija un a parcela mínima de 250 metros cuadrados.

b) Ocupación en planta: Se fija una ocupación máxima del 80 por 100 de la superficie de la parcela.

c) Altura máxima: Para el uso Industrial de Almacenaje (IA) se fija una altura máxima de 10,00 metros de rasante al alero. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores que se justifiquen en función de las características de la industria a instalar.

Para el uso Industrial Productivo (IP) se fija una altura máxima de 12,00 metros de rasante al alero. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores que se justifiquen en función de las características de la industria a instalar.

d) Número de plantas: Se fija en dos plantas.

e) Edificabilidad:

–Edificabilidad bruta máxima del sector: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable: 0,90 metros cuadrados/metro cuadrado.

f) Retranqueos: Se fijan unos retranqueos de 3 metros a fachada, las edificaciones que den a dos o más calles el retranqueo será de 3 metros a cada calle.

En las parcelas industriales que lindan con el término municipal de Villaluenga de la Sagra el retranqueo con ese lindero será de diez metros.

g) Aparcamientos: Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU.

h) Condiciones de uso:

Uso principal:

–Industrial productivo (IP).

–Industrial de almacenaje (IA).

Usos compatibles:

–Dotacional público (D) en edificio exclusivo.

–Dotacional privado (D) en edificio exclusivo.

–Residencial vinculado al uso industrial como vivienda del vigilante con un máximo de 120 metros cuadrados por cada 1.500 metros cuadrados de uso industrial.

–Terciario, en edificio exclusivo con un máximo del 15 por 100 de la superficie construida del sector.

Usos prohibidos:

–Residencial Plurifamiliar (RP).

–Residencial unifamiliar (RU).

Se prohíbe la instalación de industrias contaminantes, nocivas y peligrosas.

i) Para el desarrollo de un sector de uso industrial será obligatorio la realización de una estación depuradora donde se justifique el tratamiento de las aguas fecales, y detallar el vertido de las aguas pluviales.

j) Será obligatorio en el caso de que una zona industrial esté adosada a una residencial, situar la zona verde como elemento separador entre ambos.

k) El desarrollo de una zona industrial cuya delimitación coincida con el eje de un vial de nueva apertura, no se permitirá la realización de medio vial, siendo obligatoria la realización de la totalidad del mismo, independientemente de su coste, compromisos entre propiedades u otras causas. El que desarrolle en primer el área que coincida con el vial será el ejecutor del mismo.

l) La vivienda en zona industrial disponga de:

–Acceso independiente de la industria.

–Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

–La unidad vivienda debe de constituir un sector de incendio, respecto a la industria.

–La superficie construida de la vivienda, no será superior a 120 metros cuadrados.

–Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para un vigilante, por cada grupo de industrias, cuya superficie no sea inferior a 1.500 metros cuadrados.

Para el resto de las Ordenanzas se aplicará la normativa general del presente POM.

#### **Artículo 48.–Suelo urbanizable terciario (OE).**

a) Parcela mínima: Se fija una parcela mínima de 250 metros cuadrados, salvo limitaciones establecidas en la ficha correspondiente.

b) Ocupación en planta: Se fija una ocupación en planta máxima del 50 por 100 sobre rasante, en semisótano y sótano.

c) Altura máxima: Se fija una altura máxima de tres plantas, equivalentes a once metros de altura.

d) Número de plantas: Se fija en dos plantas.

Están permitidas las construcciones por encima de la altura con los parámetros descritos en de la Normas Generales del presente POM.

e) Edificabilidad:

–Edificabilidad bruta del sector: 0,56 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta sobre parcela edificable: 0,65 metros cuadrados/metro cuadrado.

–Edificabilidad neta sobre parcela dotacional: 0,80 metros cuadrados/metro cuadrado.

f) Retranqueos: Se fijan unos retranqueos de cinco metros a la alineación de fachada y de cuatro metros a los linderos de fondo y laterales de la parcela.

g) Se deberá cumplir la dotación establecida en el RPLOTAU. Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables.

h) Condiciones de uso:

Uso principal:

-Terciario, en edificio exclusivo.

Usos compatibles:

-Dotacional público (D) en planta baja o en edificio exclusivo.

-Dotacional privado (D) en planta baja o en edificio exclusivo.

-Residencial unifamiliar

-Condiciones urbanísticas para residencial

-Parcela mínima: Se fija una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

-Número máximo de viviendas:

URT 01 máximo 16 unidades.

URT 02 máximo 7 unidades.

URE 03 máximo 26 unidades.

-Ocupación en planta: Se fija una ocupación en planta máxima del 25 por 100 sobre rasante y bajo rasante.

-Altura máxima: Se fija una altura máxima de dos plantas, equivalentes a siete metros de altura.

-Número de plantas: Se fija en dos plantas.

Están permitidas las construcciones por encima de la altura con los parámetros descritos en de la Normas Generales del presente POM.

-Edificabilidad neta sobre parcela edificable: 0,30 metros cuadrados/metro cuadrado.

-Retranqueos: Se fijan unos retranqueos de diez metros a la alineación de fachada y de cinco metros a los linderos de fondo y laterales de la parcela.

Usos prohibidos:

-Residencial Plurifamiliar (RP).

-Industrial productivo (IP).

-Industrial de almacenaje (IA).

Para el resto de las Ordenanzas se aplicara la normativa general del presente POM.

## CAPITULO 8. SUELO RUSTICO

### Artículo 49.-Normas generales (OE).

1. Pertenecen al suelo rústico los terrenos que el POM adscribe a esta clase de suelo por:

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

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

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

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

2. El POM ha diferenciado, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

3. El POM dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección ha diferenciado los siguientes tipos:

a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, o cultural por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hacen presentes.

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

4. Los terrenos que no se han adscrito a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección serán suelo rústico de reserva.

5. 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 hasta que 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:

-UMC en secano: 3,00 hectáreas

-UMC en regadío: 0,25 hectáreas.

6. Definición de núcleo de población y condiciones objetivas para evitar su formación (OE).

a) Se entiende por núcleo de población:

-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.

-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.

-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.

Las medidas tendentes a evitar la formación de núcleos urbanos en suelo rústico son las siguientes:

-Prohibición de realizar más de tres unidades de vivienda en un radio de un kilómetro.

-La finca donde se realice la vivienda deberá tener la superficie mínima que establezca la Instrucción Técnica de Planeamiento. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el 2 por 100 de la superficie total de la finca.

-La edificación quedará vinculada legalmente a las obras construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos, esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la licencia municipal.

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.

b) 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 rústico.

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 entretenimiento 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.

7. Usos, actividades y actos admisibles en suelo rústico (OE):

a) En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse, dentro 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:

-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.

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

–Los vallados y cerramientos de parcelas.

–La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, estando permitido la modificación y sustitución de la carpintería, materiales de fachada y la reposición de tejas o cualquier elemento que cubra la cubierta. 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).

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

–Almacenes de materias primas y aperos.

–Otras construcciones agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, etc.

–Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

–Se incluirán en este punto tanto las edificaciones de nueva planta como las de reforma, rehabilitación de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que suponga un aumento de la superficie construida.

–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. Se incluirán en este punto tanto las edificaciones de nueva planta como las de reforma, rehabilitación de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que suponga un aumento de la superficie construida.

–Prevía 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 medida a alero superior a 6 metros.

–Usos dotacionales de titularidad pública son las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en suelo rústico, en particular:

–Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

–Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

–Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

–Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

–Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

–Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

Usos industriales:

–Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones de carácter permanente.

Usos terciarios:

–Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de comarca.

Usos hoteleros y hosteleros, camping e instalaciones similares:

–Establecimientos de turismo rural.

Usos dotacionales de equipamiento:

–Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

–Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

–Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

–Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

–Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades.

–Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

–Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

–Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras, estaciones de carburante. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

–Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

b) 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.

c) En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse, dentro de los actos enumerados anteriormente, los que específicamente se permiten en este Plan para cada categoría de protección, 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.

d) 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.

e) Además de los citados, se permite la realización de las obras de rehabilitación o reforma de edificios existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten 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 apartados e) y f) del artículo 54.1.2 del TRLOTAU.

f) En el suelo rústico de protección se podrán realizar obras de mejora, conservación y embellecimiento prohibiéndose las obras de extracción de materias primas a cielo abierto y explotación de recursos, el depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario y la vivienda familiar aislada.

g) 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.

8. Condiciones generales para la edificación:

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 hipológicas 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.

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, 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	SUPERFICIE MINIMA M2		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	15.000	15.000			NOTA 6
SUBESTACION >132 KV					
OTRAS DOTACIONES	15.000	15.000	10	10	

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

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.

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.

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.

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.

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.

9. Condiciones de reclasificación de suelo rústico (OE):

El suelo rústico de especial protección podrá ser reclasificado a través de la correspondiente Modificación Puntual del POM, que justifique la pérdida de valores y su incorporación al proceso urbanizador.

El suelo rústico de reserva se podrá reclasificar siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente y se justifique su adecuación al modelo de crecimiento establecido en el POM, debiéndose aportar toda la documentación adicional establecida en los diferentes Reglamentos.

**Artículo 50.–Clases de suelo rústico (OE).**

A) Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural: Esta clasificación la establece el POM en el área denominada « Los Pinos» situada entre los dos carriles de la autovía Madrid-Toledo, y a la derecha de la autovía en dirección Toledo, de acuerdo con la determinación de la Consejería de Medio Ambiente.

B) Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental: Esta clasificación la establece el POM a lo largo de todo el arroyo de Tocenaque que bordea la zona norte de Yuncler de la Sagra.

Se establece asimismo en la vía pecuaria situada al oeste del término municipal.

C) Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras: Esta clasificación la establece el POM en la autovía Madrid-Toledo, así como en las carreteras que cruzan el municipio, en línea de alta tensión que cruza el término municipal en todo su recorrido y la vía del ferrocarril.

D) Suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural: Esta clasificación la establece el POM en las zonas de yacimientos arqueológicos dentro del suelo rústico.

E) Suelo rústico de reserva: Se establece como suelo rústico de reserva (SRR) el resto del término municipal no contemplado dentro de las anteriores protecciones.

**Artículo 51.–Condiciones del suelo rústico de especial protección (OE).**

51.1. Condiciones generales: 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 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 que se detallan a continuación, 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.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6 de 1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Además de los citados, se permite 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.

Dentro de este tipo de suelo se prohíben, con carácter general, salvo justificación expresa, los siguientes usos y actuaciones:

- Cualquier uso residencial, a excepción del uso hotelero rural.
- Cualquier uso industrial.
- Cualquier uso terciario.

Asimismo, en estas zonas quedan prohibidas las segregaciones de los terrenos que afecten al mantenimiento de éstos.

-Queda prohibida la instalación de carteles anunciadores o publicitarios.

-Queda prohibida la urbanización de los caminos de acceso que deberán mantener el criterio de caminos rurales.

-Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos en estas zonas, aconsejándose la supresión de los existentes, salvo, en su caso, los cruces que sean necesarios y se autoricen expresamente.

-Actividad minera de cualquier tipo.

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.

La superficie mínima y la ocupación máxima permitida para cualquier edificación que obtenga calificación urbanística, o instalación de interés social, 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.

51.2. Suelo rústico no urbanizable de protección natural (OE): 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 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.

En el suelo de protección natural calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

- Sector primario.
- Infraestructuras de titularidad pública.

En el suelo de protección natural calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial
- Uso industrial
- Uso terciario

51.3.-Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio pecuario (OE).

Se califica como suelo de protección ambiental la vía pecuaria existente 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), garantizando el tránsito ganadero y los usos compatibles y complementarios de la vía pecuaria afectada, por lo que únicamente se permite el uso pecuario.

La anchura mínima de protección de las vías en suelo rústico comprenderá la anchura de las mismas más tres metros a cada lado de éstas. Se prohíbe cualquier transformación de las vías pecuarias que no vaya destinada a la recuperación, amojonamiento y señalización de la misma.

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.

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.

Quedan prohibidas las extracciones de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de estos suelos.

51.4.-Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental del dominio público hidráulico (OE): 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. 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.

En el suelo de protección ambiental de cauces calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.

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 diez metros de ancho para uso público y a una zona de policía de cien 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.

En suelo rústico, se consideran zonas de protección del dominio público hidráulico la banda de 100 metros de zona de policía de los cauces, en aplicación del artículo 5 del Reglamento de suelo rústico. Cuando los cauces afecten a suelo urbanizable, deberá ser en la documentación del Plan Parcial o de la Modificación del Plan de Ordenación Municipal donde se realicen los estudios correspondientes para fijar la zona de protección, según establece la disposición adicional primera del Reglamento de suelo rústico.

También se consideran zonas de protección del dominio público hidráulico los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12 de 2002, de 27 de junio, del ciclo integral del agua de la comunidad autónoma de Castilla - La Mancha.

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 previsible 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 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.

51.5. Suelo rústico no urbanizable de protección cultural (OE): En el presente Plan de Ordenación se han calificado varias 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 competente en materia de cultura a través de sus órganos correspondientes.

En el suelo de protección cultural calificado 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 centímetros en estas bandas de protección.

–Los ligados a las actividades culturales.

En el suelo de protección cultural calificado en el presente POM, se prohíben los siguientes usos:

–Uso residencial.

–Uso industrial.

–Uso terciario, salvo autorización expresa.

Serán de aplicación las determinaciones de la vigente Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha.

51.6.–Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Viales. Ferrocarril (OE): En todos los casos será de aplicación la normativa sectorial dependiendo de la vía o infraestructura correspondiente.

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.

En el ámbito territorial del presente Plan, a las infraestructuras viarias existentes les 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 la Ley de Carreteras del Estado.

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.

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.

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.

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.

–Los usos dotacionales.

Se considera línea de ferrocarril aquella vía de dominio público y uso público destinadas al transporte de personas y mercancías.

En el espacio comprendido entre la línea de edificación y la vía del ferrocarril queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción a excepción de las estaciones de recepción de viajeros y mercancías previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, y de Obras Públicas, así como las imprescindibles de conservación y mantenimiento de las construcciones.

Se crea una franja de 8 metros a cada lado de la línea del ferrocarril de dominio público, a continuación una franja a cada lado de la línea del ferrocarril de 12 metros como zona de servidumbre.

En aplicación de la disposición adicional segunda del Reglamento de suelo rústico, se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

–Los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de servidumbre, que no discurren por casco urbano.

–Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales y autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías. En este sentido se deberá tener en cuenta la legislación específica de cada Administración titular y la modificación de la Ley 9 de 1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos autonómica, aprobada a través de la Disposición final primera de la Ley 2 de 2009.

51.7.–Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos: Líneas de tendido eléctrico (OE): En el suelo de protección ambiental de infraestructuras calificado en el presente POM, se permiten los siguientes usos:

–Sector primario.

–Forestal y cinegético.

–Infraestructuras de titularidad pública o privada.

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.

Con respecto a las líneas de alta tensión se establece una banda de protección de la siguiente amplitud:

–Línea de hasta 45 KV: 20 metros.

–Línea de más de 45 KV: 30 metros.

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.

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.

#### **CAPITULO 9. NORMATIVA DE LOS PLANES PARCIALES DE LAS NNSS APROBADOS**

En el término municipal de Yuncler de la Sagra existían varias áreas donde de una parte total o parcial se ha desarrollado el urbanismo, con la Aprobación Definitiva de los correspondientes Planes Parciales de desarrollo de las anteriores NNSS, estando aprobados asimismo los correspondientes Proyectos de Urbanización. Dichas áreas son las siguientes:

- Plan Parcial del Sector 3, desarrollado parcialmente.
- Plan Parcial del Sector 5, desarrollado parcialmente.
- Plan Parcial del Sector 7, desarrollado parcialmente.
- Plan Parcial del Sector 9, totalmente ejecutado.
- Plan Parcial del Sector 10, totalmente ejecutado.
- Plan Parcial del Sector U.R.I. 11 (URI 9), totalmente ejecutado.
- Plan Parcial del Subsector 12 (URR 4), desarrollado parcialmente.
- Plan Parcial del Subsector 12 (URR 3), en tramitación.

#### **Artículo 52.-Plan Parcial de Ordenación Sector 9 NNSS (OE).**

Dicho Plan Parcial se encuentra desarrollado en un cien por cien con la realización de la correspondiente urbanización y la realización de aproximadamente un noventa y cinco por ciento de naves industriales realizadas, cumpliendo con los parámetros que marca el Plan Parcial.

Existe un Plan Parcial de Ordenación con aprobación definitiva que está en desarrollo, teniendo el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El Plan Parcial antes mencionado no hacía referencia a una línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el terreno. Se trata de la línea Almaraz-Morata de 400 kV. Es preceptivo el permiso de Red Eléctrica Española para la construcción en proximidad de dicha línea.

Por tal motivo se debe modificar dicho Plan Parcial de manera que las modificaciones efectuadas no afectan de manera sustancial al Plan Parcial anterior. Según criterio de la comisión Provincial de Urbanismo no será necesaria la redacción de un nuevo Plan Parcial y teniendo así regularizada su situación. En este caso la Normativa Urbanística a aplicar será la misma que la descrita para el Plan Parcial del Sector 10, encontrándose vigente el plazo establecido para su desarrollo.

La modificación efectuada ha sido cambiar la superficie de afección de la línea de alta tensión y su zona de servidumbre de suelo industrial a zona verde con una superficie ampliada de 6.353 metros cuadrados, quedando una superficie de zona verde total de 17.603 metros cuadrados, cumpliendo con los requisitos que marca el TRLOTAU.

##### **A. Situación:**

Se encuentra situado en la zona oeste de Yuncler junto a la autovía Madrid Toledo y junto al sector 10.

##### **B. Normativa urbanística**

1. Tipología: El uso destinado es el de suelo industrial.
2. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima edificable la de doscientos cincuenta metros cuadrados.

Se permite la agrupación en dos o más parcelas de forma que formen una unidad.

3. Ocupación en planta: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior al setenta y cinco por ciento de la superficie en planta.

4. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será de un metro cuadrado/metro cuadrado.

5. Altura máxima: La altura máxima sobre rasante será de siete con cincuenta metros contados desde la rasante de la calle hasta el alero del edificio.

6. Numero máximo de plantas: El numero máximo de plantas será de dos.

7. Retranqueos: El retranqueo será de tres metros a fondo de parcela y fachada.

Se considera fachada la que da a vía pública.

##### **C. Desarrollo Urbanístico:**

El presente sector se ha desarrollado a través del correspondiente Plan Parcial. Proyecto de Urbanización.

##### **D. Protección del Patrimonio Arqueológico:**

En las parcelas no edificadas de este polígono, se deberán remitir los proyectos de obra que impliquen movimientos de tierra a la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo.

El plazo establecido para su desarrollo se encuentra vigente.

#### **Artículo 53.-Plan Parcial de Ordenación Sector 10 NN.SS (OE).**

Dicho Plan Parcial se encuentra desarrollado en un cien por 100 con la realización de la correspondiente urbanización y la realización de aproximadamente un noventa y cinco por ciento de naves industriales realizadas, cumpliendo con los parámetros que marca el Plan Parcial.

El polígono industrial que corresponde a dicho Plan Parcial se ha desarrollado sin etapas realizándose en una única fase.

Están hechas las correspondientes cesiones destinadas a zona verde y equipamiento, y realizada la urbanización de viales, saneamiento, agua potable y energía eléctrica.

##### **A. Situación:**

Esta situado en la zona oeste de Yuncler junto a la Autovía Madrid Toledo.

##### **B. Normativa urbanística:**

1. Tipología: El uso destinado es el de suelo industrial.
2. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima edificable la de doscientos cincuenta metros cuadrados.

Se permite la agrupación en dos o más parcelas de forma que formen una unidad.

3. Ocupación en planta: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior al setenta y cinco por ciento de la superficie en planta.

4. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será de un metro cuadrado/metro cuadrado.

5. Altura máxima: La altura máxima sobre rasante será de siete con cincuenta metros, contados desde la rasante de la calle hasta el alero del edificio.

6. Numero máximo de plantas: El numero máximo de plantas será de dos.

7. Retranqueos: El retranqueo será de tres metros a fondo de parcela y fachada.

Se considera fachada la que da a vía pública.

##### **C. Desarrollo urbanístico:**

El presente sector se ha desarrollado a través del correspondiente Plan Parcial. Proyecto de Urbanización.

##### **D. Protección del Patrimonio Arqueológico:**

En las parcelas no edificadas de este polígono, se deberán remitir los proyectos de obra que impliquen movimientos de tierra a la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo.

El plazo establecido para su desarrollo se encuentra vigente.

#### **Artículo 54.-Plan Parcial de Ordenación Sector U.R.I. 09 (OE).**

Dicho Plan Parcial se encuentra desarrollado en un 100 por 100.

El polígono industrial que corresponde a dicho Plan Parcial se ha desarrollado sin etapas realizándose en una única fase.

Están hechas las correspondientes cesiones destinadas a zona verde y equipamiento, y realizada la urbanización de viales, saneamiento, agua potable y energía eléctrica.

##### **A. Situación:**

Se encuentra situado en la zona sur de Yuncler junto al límite del municipio de Villaluenga de la Sagra.

##### **B. Normativa urbanística:**

1. Tipología: El uso destinado es el de suelo industrial en su totalidad.

2. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima edificable la de doscientos cincuenta metros cuadrados.

Se permite la agrupación en dos o más parcelas de forma que formen una unidad.

3. Ocupación en planta: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior al setenta y cinco por ciento de la superficie en planta.

4. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será de un 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

5. Altura máxima: La altura máxima sobre rasante será de diez metros contados desde la rasante de la calle hasta el alero. En casos excepcionales, siempre que la instalación de puentes grúa lo requiera, se permitirá aumentar esta altura hasta doce metros, previa autorización de los técnicos municipales.

6. Numero máximo de plantas: El numero máximo de plantas será de dos.

7. Retranqueos: El retranqueo será de tres metros a fachada. Se considera fachada la que da a vía pública.

C. Desarrollo urbanístico:

El presente sector se ha desarrollado a través del correspondiente Plan Parcial. Proyecto de Urbanización.

El plazo establecido para su desarrollo se encuentra vigente.

#### **CAPITULO 10. NORMATIVA DE PLANES PARCIALES EN EJECUCION DE LAS NNSS ANTERIORES**

Se recogen en este capítulo las actuaciones urbanísticas que por uno u otro motivo merecen un trato específico.

Se recoge en el P.O.M. la nomenclatura definida en los correspondientes Planes Parciales, especialmente la denominación de polígonos definidos como zonas que subdividen el Plan Parcial y que permitan un desarrollo individualizado de cada polígono.

Los Sectores de las Normas Subsidiarias a que nos referimos son los siguientes:

- Sector 3 NN.SS.
- Sector 5 NN.SS.
- Sector 7 NN.SS.
- Sector 12 NN.SS.

#### **Artículo 55.-Plan Parcial de Ordenación Sector 3 NN.SS (OE).**

Esta situado en la zona Norte de Yuncler entre la autopista Madrid-Toledo y el casco urbano.

Este Plan Parcial se encuentra desarrollado en aproximadamente un 55 por 100 con la realización de su correspondiente urbanización, y la construcción de viviendas unifamiliares cumpliendo con los parámetros que marca el Plan Parcial.

Su desarrollo se ha realizado por etapas, en las cuales se han realizado las correspondientes cesiones y desarrollado la urbanización con todos los servicios de saneamiento, agua potable y energía eléctrica.

A. División en polígonos:

En la actualidad el Sector 3 NN.SS. se divide en cuatro polígonos con las siguientes características:

-Polígono 1: Totalmente urbanizado y con un 95 por 100 de viviendas construidas y habitadas.

-Polígono 2: Totalmente urbanizado y con la totalidad de las viviendas construidas y habitadas.

-Polígono 3: No se ha llevado a cabo ningún tipo de actuación urbanística en este polígono por lo que se deberá llevar a cabo un P.A.U. para el desarrollo del mismo que se adapte a todos los parámetros que se fijan en la Normativa de Suelo Urbanizable (la misma que el resto de sectores residenciales) y que se desarrolle según se indica en el TRLOTAU.

Se incluye una ficha urbanística para el desarrollo del presente polígono 3 del Sector 3 NN.SS. (Ficha 38).

-Polígono 4: No se ha llevado a cabo ningún tipo de actuación urbanística en este Polígono por lo que se deberá llevar a cabo un P.A.U. para el desarrollo del mismo que se adapte a todos los parámetros que se fijan en la Normativa de Suelo Urbanizable (la misma que el resto de sectores residenciales) y que se desarrolle según se indica en el TRLOTAU.

Se incluye una ficha urbanística para el desarrollo del presente polígono 4 del Sector 3 NN.SS. (Ficha 39).

B. Normativa polígonos 1 y 2 Sector 3 NN.SS.:

1. Tipología: La topología es de vivienda unifamiliar aislada, agrupada o pareada.

La edificación adosada o pareada se caracteriza con arreglo a los siguientes condicionantes:

-Edificación construida en líneas de edificación laterales coincidentes.

-Acceso peatonal al interior de la edificación sobre rasante uno por vivienda

-Uso residencial.

2. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima edificable la de doscientos cincuenta metros cuadrados por vivienda.

3. Ocupación en planta: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al cincuenta por ciento. En planta de semisótano se permitirá la misma ocupación.

4. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será de 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

La superficie situada bajo rasante en planta de sótano no computa a efectos de edificabilidad.

5. Altura máxima: La altura máxima sobre rasante es de siete metros contados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado

6. Numero máximo de plantas: El numero máximo de plantas es de dos.

7. Retranqueos: La separación a fondo tendrá una dimensión mínima de 3 metros. Si la edificación no se adosa a lindero o no se alinea a fachada, la separación mínima será de 2 metros.

C. Desarrollo urbanístico:

El desarrollo urbanístico se realizó mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

El plazo establecido para su desarrollo se encuentra vigente.

#### **Artículo 56.-Plan Parcial de Ordenación Sector 5 NNSS (OE).**

Actualmente se encuentra parcialmente ejecutado.

Está situado al Norte del Casco Urbano de Yuncler y próximo a la vía del ferrocarril.

Es deseo por parte del Ayuntamiento de Yuncler que en su término municipal se desarrollen viviendas de precio limitado o con algún régimen de protección pública para vecinos de Yuncler con economías limitadas, ya que se considera como un bien social, y que puedan tener acceso a una vivienda digna, a través de un control del precio de la misma. Por dicha causa se crea una normativa específica para dicho sector y que cumpla con todos los parámetros establecidos en el TRLOTAU.

Características generales

-El número de viviendas de estas características es de sesenta unidades, el resto de viviendas a construir, sesenta y ocho serán viviendas libres.

-La superficie bruta total del sector es de 37.582 metros cuadrados.

-La tipología de las viviendas será de unifamiliar adosada.

-Las viviendas sociales cumplirán con todos los requisitos que marca la Ley para viviendas de protección pública.

-Uso residencial unifamiliar (RU) para vivienda adosada.

Normativa urbanística:

a) Densidad y edificabilidad: La densidad máxima del sector es de 34 viviendas/hectárea.

Numero máximo de viviendas: 60 de protección pública y 68 en régimen libre.

Edificabilidad bruta máxima del sector: 0,55 metros cuadrados/metro cuadrado.

Edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable: 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado en viviendas libres.

Edificabilidad neta máxima sobre parcela edificable: 0,75 metros cuadrados/metro cuadrado en VPO.

Edificabilidad neta sobre parcela dotacional: 0,8 metros cuadrados/metro cuadrado

b) Parcela mínima: Parcela mínima 150 metros cuadrados

c) Retranqueos: Retranqueos: A vía principal cinco metros, excepto garajes. A linderos laterales cero metros a excepción de las unidades que no estén adosadas que tendrán un retranqueo lateral de tres metros. A fondo de parcela tres metros.

d) Ocupación: La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del sesenta por ciento sobre rasante, semisótano y sótano.

Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas o siete metros contados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado. En calles con pendiente la rasante se medirá en el punto medio de la edificación a desarrollar. En las viviendas

libres se permite el uso bajo-cubierta, quedando prohibido en las Viviendas de Protección Oficial.

Frente de fachada: El frente mínimo a vía de acceso será de siete metros.

Para el resto de las ordenanzas se aplicara la normativa que marca el Plan de Ordenación Municipal.

#### **Artículo 57.–Plan Parcial de Ordenación Sector 7 NN.SS (OE).**

El Sector 7 se divide en tres polígonos, encontrándose totalmente ejecutados los polígonos 1 y 2 faltando la ejecución del polígono 3, que tiene el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, faltando la urbanización y parcelación de este polígono.

Está situado al sur del casco urbano de Yuncler lindando con la vía del ferrocarril y próximo al límite del término municipal de Villaluenga de la Sagra.

Normativa del Sector 7 NN.SS.:

1. Tipología: La tipología es de vivienda unifamiliar aislada, agrupada o pareada.

La edificación adosada o pareada se caracteriza con arreglo a los siguientes condicionantes:

–Edificación construida en líneas de edificación laterales coincidentes.

–Acceso peatonal al interior de la edificación sobre rasante uno por vivienda.

–Uso residencial.

2. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima edificable la de doscientos cincuenta metros cuadrados por vivienda.

3. Ocupación en planta: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al cincuenta por ciento. En planta de semisótano se permitirá la misma ocupación.

4. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será de cero con setenta y cinco metros cuadrados/metro cuadrado.

La superficie situada bajo rasante en planta de sótano no computa a efectos de edificabilidad.

5. Altura máxima: La altura máxima sobre rasante es de siete metros contados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.

6. Numero máximo de plantas: El numero máximo de plantas es de dos.

7. Retranqueos: La separación a fondo de parcela tendrá una dimensión mínima de tres metros.

C. Desarrollo urbanístico:

El desarrollo urbanístico se realizó mediante Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Junta de compensación.

Se incluye una ficha urbanística para el desarrollo del presente Sector 7 NN.SS.

#### **Artículo 58.–Plan Parcial de Ordenación Sector 12 NN.SS. (OE).**

El Sector 12 se subdivide, y se desarrolla parcialmente en el denominado U.R.R. 04 del POM. Actualmente se encuentra en ejecución. El resto del Sector 12 no se ha desarrollado, perdiendo esta denominación en el POM.

Está situado al norte del casco urbano de Yuncler lindando con el arroyo de Tocenaque.

Normativa del U.R.R.04:

1. Tipología: La tipología es de vivienda unifamiliar aislada, agrupada o pareada.

La edificación adosada o pareada se caracteriza con arreglo a los siguientes condicionantes:

–Edificación construida en líneas de edificación laterales coincidentes

–Acceso peatonal al interior de la edificación sobre rasante uno por vivienda

–Uso residencial.

2. Parcela mínima: Se establece como parcela mínima edificable la de doscientos cincuenta metros cuadrados por vivienda.

3. Ocupación en planta: No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al cincuenta por ciento. En planta de semisótano se permitirá la misma ocupación.

4. Coeficiente de edificabilidad: El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable será del cero con setenta y cinco (0,75) metros cuadrados/metro cuadrado.

La superficie situada bajo rasante en planta de sótano no computa a efectos de edificabilidad.

5. Altura máxima: La altura máxima sobre rasante es de siete metros contados desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.

6. Numero máximo de plantas: El numero máximo de plantas es de dos.

7. Retranqueos: La separación a fondo de parcela y fachada tendrá una dimensión mínima de tres metros. En caso de no adosarse al lindero lateral, la separación mínima será de 3 metros.

C. Desarrollo urbanístico:

El desarrollo urbanístico se realizó mediante Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Se incluye una ficha urbanística para el desarrollo del presente Sector U.R.R. 04.

### **CAPITULO 11. ELEMENTOS DE INTERES CULTURAL CATALOGO**

#### **Artículo 59.–Descripción (OE).**

Se detallan a continuación los inmuebles recogidos en el catálogo monumental de Yuncler.

1. Iglesia parroquial de Santa María Magdalena: Situada en Yuncler, plaza de España, sin número, es de estilo neoclásico y del siglo XVIII. Edificio exento de planta de cruz latina con nave principal de tres tramos con el ábside plano en el testero y con coro elevado sostenido por arco rebajado a los pies, accesos en tramos laterales. La nave se cubre con bóveda de cañón con lunetos y bóveda de media naranja sobre el crucero. Dos hornacinas de medio punto en el primer tramo de nave principal, cerramiento de aparejo toledano, sobre alto zócalo de sillares de granito, a los costados, adosados, cuerpos de menor altura, campanario, a los pies, rectangular de dos cuerpos. Interiormente la copula, que presenta humedades ha sido decorada mediante múltiples franjas radiales a modo de nervaduras, totalmente improcedentes, en el exterior esta ha sido desprovista el cimborrio, y cubierta con aislante de aluminio perfectamente visible desde lejos.

Grado de protección 1.

En dicho grado de protección solamente se pueden efectuar obras de consolidación, conservación y mantenimiento siendo su grado de protección integral.

2. Edificio de viviendas: Situado en Yuncler, plazuela de la Iglesia, numero 3. Edificio del que solamente se conserva en aceptable estado la fachada que da a la plaza de España, el aparejo es de ladrillo, presenta huecos regulares con simetría central, seis ventanas y portalón en planta baja y cuatro ventanas y tres balcones centrales en planta primera, los huecos rematados con dinteles resaltados y jambas, de prolija decoración, edificio de interés por la riqueza de su decoración, el zócalo es moderno. El interior esta en estado ruinoso.

Grado de protección 3.

En dicho grado de protección se pueden acometer obras con materiales modernos con mantenimiento de la fachada con métodos que permitan su integridad y a la vez la distribución interior del uso deseado.

Los elementos situados en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico Catalogados y la incidencia en la carta arqueológica que precisen una licencia de intervención se precisará el Informe Previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

En estas zonas en general, se limita la pendiente de la cubierta a 30°. Si se plantea una cubierta con pendiente superior a la anterior, deberá justificarse que no se crea impacto negativo en el área.

3. Chimenea industrial: Chimenea industrial de fábrica de ladrillo, situada a la entrada del municipio, debiendo proseguir su consolidación. En todo caso las actuaciones al respecto deberán certificar la seguridad ciudadana.

Grado de protección 1.

En dicho grado de protección solamente se pueden efectuar obras de consolidación, conservación y mantenimiento, siendo su grado de protección integral.

**Artículo 60.-Características urbanas zonas históricas tipológicas comunes.**

El desarrollo histórico de Yuncler de la Sagra parte de un pequeño núcleo rural destinado a la agricultura, con una trama urbana basada en edificaciones de adobe sin ninguna intencionalidad urbanística y como núcleo principal la Iglesia de donde partían todas las vías de comunicación de una forma radial originándose las edificaciones a lo largo de dichas vías.

La existencia del eje Madrid Toledo a lo largo de toda la historia ha condicionado el desarrollo de Yuncler de la Sagra creando una vía de unión entre dicho eje y el núcleo urbano con la creación de una vía principal vía que en la actualidad esta sumamente degradada debido a la existencia de diversas alturas, distintos retranqueos, diversidad de patios exteriores que dan a la vía publica y demás elementos arquitectónicos que hacen que dicha vía este urbanísticamente deteriorada.

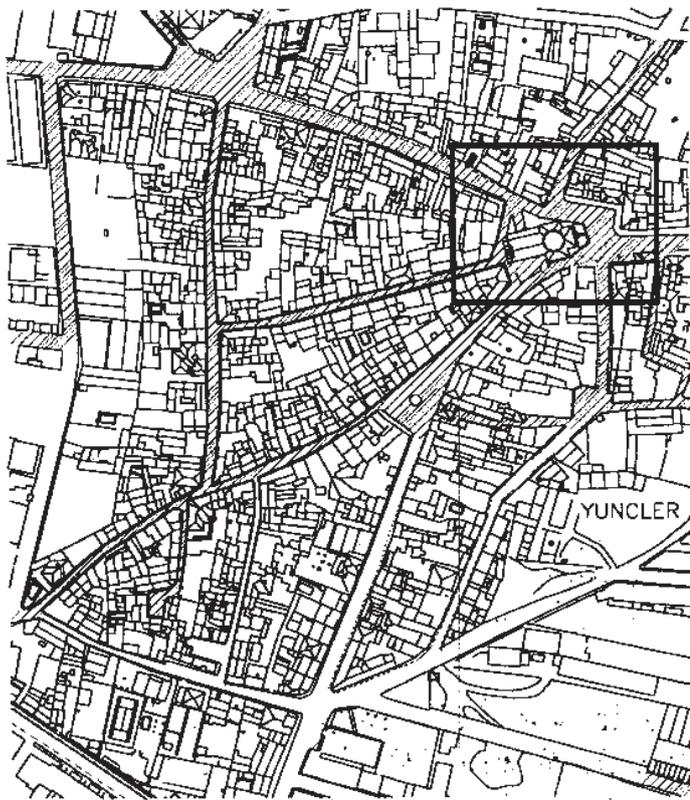
De esta forma se ha ido creando una trama urbana con edificaciones de una, dos y tres plantas con formas irregulares sin ningún criterio a nivel de huecos de fachada, portales de entrada o algún elemento de interés que diese a dichas vías una característica peculiar o de interés arquitectónico.

Se crea una normativa específica para las edificaciones de nueva planta o de rehabilitación en las vías definidas en la documentación grafica y que a continuación se definen para el mantenimiento de una tipología de edificación semejante.

Comprende las vías: Plaza de España, plaza de las Verduras, calle de Santiago Vargas, calle del Santo y callejón del Santo, calle de las Flores, calle del Príncipe Felipe, calle del Pilar, calle del Pozo y parcialmente calle del Tránsito.

Se hace un estudio de cada vía en el cual se introduce la Ordenanza específica.

**PLAZA DE ESPAÑA**



**Objeto:** Es la conservación de dicho entorno con una semejanza arquitectónica, al rodear al elemento más significativo de Yuncler que es la Iglesia.

**Descripción:** En torno a la plaza de España parten todas las vías significativas del núcleo urbano. El único elemento singular aparte de la Iglesia es el edificio de viviendas que se encuentra en el entorno de la plaza de España. La denominación de plaza como elemento que confiere un espacio cerrado o semi cerrado no existe en Yuncler siendo más bien una unión de vías de diferentes anchuras que configuran una variada diversidad de espacios sin ninguna intencionalidad. No existe la creación de un elemento espacial con valor social de relación y convivencia o como elemento aglutinador de relación.

Estado actual: En la actualidad existe una gran diversidad de distintos elementos arquitectónicos que provocan una amalgama de materiales constructivos, alturas de edificación, retranqueos, cubiertas que hacen difícil la recuperación de dicho espacio como elemento aglutinador y de relación.

Se describen de forma general los elementos principales:

**Fachadas:** De fábrica de ladrillo de diversos tonos, enfoscadas y pintadas incluso con conchas marinas formando diversos dibujos, diversidad de carpinterías, de madera, de aluminio en su color, de PVC. Gran diversidad de huecos en las fachadas no habiendo una relación entre distintos edificios ni en la relación ancho largo.

**Alturas:** Una dos y tres plantas sin sótano generalmente locales comerciales en planta baja.

**Alineación:** Existe una alineación a lo largo de toda la plaza.

**Cubiertas:** Las cubiertas son inclinadas generalmente de 30 a 40 grados de inclinación de teja curva o plana., no existiendo la cubierta plana.

**Ordenanza específica:** Además de la Ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicará la siguiente ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varíe la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

-Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.

-Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.

-Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.

-Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.

-Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

Será obligatorio el uso de:

-Teja curva, de material cerámico.

-La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.

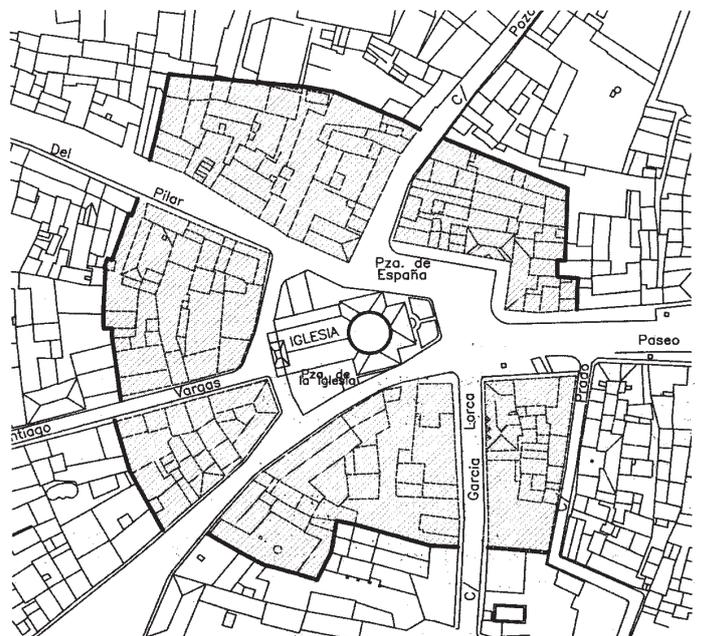
-Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.

-La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

4. Balcones y marquesinas: Tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada, no pudiendo superar el ancho de la acera.

5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

**AREA DE DOS ALTURAS DE EDIFICACION**



### PLAZA DE LAS VERDURAS

**Objeto:** Es la conservación de dicho entorno con una semejanza arquitectónica al ser un espacio semi cerrado y con una fuente en su centro como elemento decorativo y de encuentro.

**Descripción:** En torno a la plaza de las Verduras parten cuatro vías, dos de ellas principales que comunican la entrada a Yuncler desde la carretera comarcal hasta la Iglesia, dicha confluencia de vías hace que sea un espacio de paso no un espacio de convivencia o relación, la existencia de una fuente hace funciones de rotonda para vehículos y no como elemento de estancia, La no existencia de elementos que configuren un espacio cerrado o semi cerrado hace que el uso de dicha plaza sea de paso.

**Estado actual:** En la actualidad existe una gran diversidad de distintos elementos arquitectónicos que provocan una amalgama de materiales constructivos, alturas de edificación, cubiertas que hacen difícil la recuperación de dicho espacio como elemento aglutinador y de relación.

Se describen de forma general los elementos principales:

**Fachadas:** De fábrica de ladrillo de diversos tonos, de pizarra, enfoscadas y pintadas, gran diversidad de carpintería, de madera, de aluminio en su color, de PVC. Los huecos de fachada tienen una gran diversidad no existiendo relación entre edificios ni en la relación ancho largo.

**Alturas:** Dos y tres plantas existe una zona que es un solar sin sótano y generalmente en la planta baja hay locales comerciales.

**Alineación:** Existe una alineación a lo largo de toda la plaza

**Cubiertas:** Las cubiertas son inclinadas generalmente entre 30 y 40 grados de inclinación de teja curva no existiendo la cubierta plana.

**Ordenanza específica:** Además de la Ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicará la siguiente ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varíe la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

–Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.

–Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.

–Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.

–Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.

–Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

Será obligatorio el uso de:

–Teja curva, de material cerámico.

–La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.

–Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.

–La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

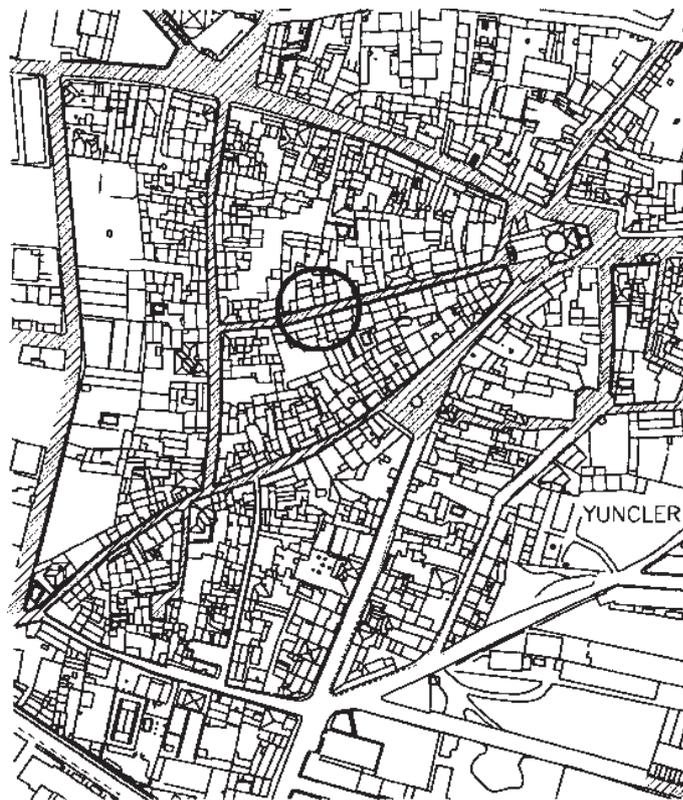
4. Balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada no pudiendo superar el ancho de la acera.

5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

### CALLE SANTIAGO VARGAS

**Objeto:** Es la conservación de la vía pública con una semejanza arquitectónica, huecos de fachada, alturas de edificación, materiales de construcción etc. De forma que no se rompa la tipología urbana.

**Descripción:** La calle Santiago Vargas parte de la Iglesia y termina en la calle Príncipe Felipe tiene una longitud aproximada de 150 metros. Las edificaciones que se encuentran tanto en la margen derecha como izquierda son edificaciones de una o dos plantas con corrales y patios. Urbanísticamente confiere un espacio de vía pública sin ningún valor arquitectónico.



**Estado actual:** En la actualidad dicha vía presenta un carácter relativamente uniforme con edificaciones de una y dos alturas, con una proporción de materiales relativamente pequeña predominando el enfoscado y pintado de color blanco. Al situarse en planta baja viviendas la relación de los huecos de fachada es más uniforme predominando el carácter vertical de los mismos.

Se describen de forma general los elementos principales:

**Fachadas:** Enfoscadas y pintadas en color blanco, fábrica de ladrillo color oscuro. Gran diversidad de huecos de fachada predominando en planta baja el carácter para ventanas el horizontal y para puertas de entrada el vertical, en la planta primera predomina el hueco horizontal, no existe decoración en las fachadas, la carpintería presenta diversos materiales como madera para las puertas de entrada y aluminio en su color para las ventanas.

**Alturas:** Una o dos alturas sin planta de sótano con una planta baja destinada a vivienda.

**Alineación:** Existe una alineación a lo largo de toda la calle definida por las edificaciones y las tapias.

**Cubiertas:** Las cubiertas son inclinadas generalmente de 30 a 35 grados de inclinación de teja curva o plana de material cerámico no existiendo cubiertas planas.

**Ordenanza específica:** Además de la ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicará la siguiente Ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varíe la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

–Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.

–Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.

–Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.

–Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.

–Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

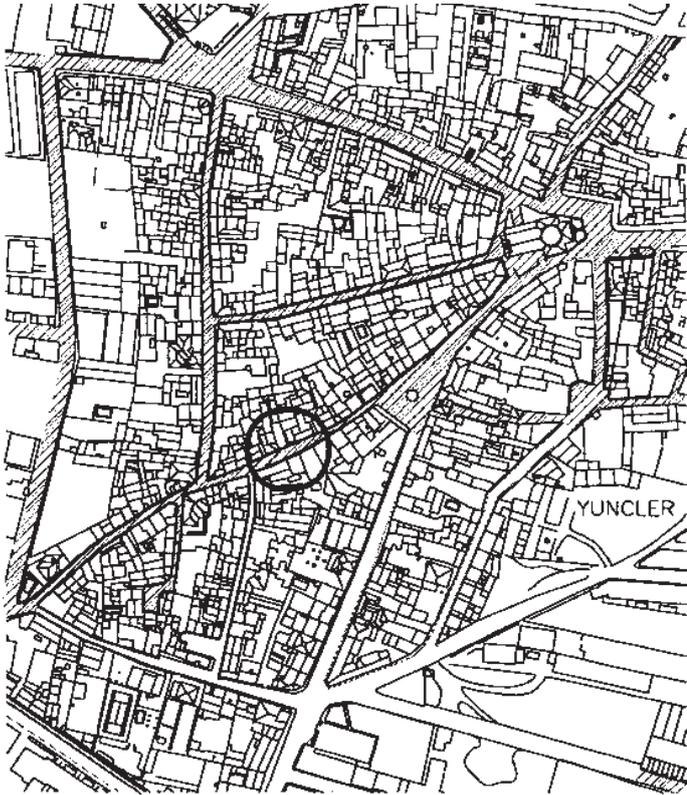
Será obligatorio el uso de:

- Teja curva, de material cerámico.
- La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.
- Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.
- La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

4. Balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada no pudiendo superar el ancho de la acera.

5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

#### CALLE DEL SANTO Y CALLEJON DEL SANTO



Objeto: Es la conservación de la vía pública con una semejanza arquitectónica, huecos de fachada, alturas de edificación, materiales de construcción etc. De forma que no se rompa la topología urbana

Descripción: La calle del Santo y el callejón del Santo parte de la plaza de las Verduras y termina en la calle de San Sebastián, tiene una longitud aproximada de 230 metros. Las edificaciones que se encuentran tanto en la margen derecha como izquierda son edificaciones de dos y tres plantas. Urbanísticamente confieren un espacio sin ningún valor arquitectónico.

Estado actual: En la actualidad dicha vía presenta un carácter con diversidad de materiales predominando la fábrica de ladrillo color oscuro y las viviendas enfoscadas y pintadas en color blanco. Al situarse en planta baja viviendas la relación de huecos de fachada es más uniforme predominando el carácter vertical de los mismos.

Se describen de forma general los elementos principales:

Fachadas: Fábrica de ladrillo color oscuro con llaga ancha de color claro, enfoscado y pintado en color blanco. Gran diversidad de huecos de fachada con muy pocas entradas de vehículos con lo cual la entrada al garaje rompe la alineación y el hueco de fachada, predomina en planta baja el carácter para ventanas el horizontal y para puertas de entrada el vertical, en las plantas primera y segunda predomina el hueco horizontal, no existe decoración en las fachadas y la carpintería presenta diversos materiales como madera para las puertas de entrada y madera y aluminio en su color para las ventanas.

Alturas: Dos y tres alturas con muy pocos sótanos para garajes, la planta baja esta destinada a vivienda.

Alineaciones : Existe una alineación a lo largo de toda la calle, definidas por las edificaciones y las tapias existentes.

Cubiertas: Las cubiertas son inclinadas con una inclinación de 30 a 35 grados con teja curva o plana de material cerámico, no existen cubiertas planas.

Ordenanza específica: Además de la ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicará la siguiente ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varíe la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

-Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.

-Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.

-Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.

-Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.

-Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

Será obligatorio el uso de:

-Teja curva, de material cerámico.

-La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.

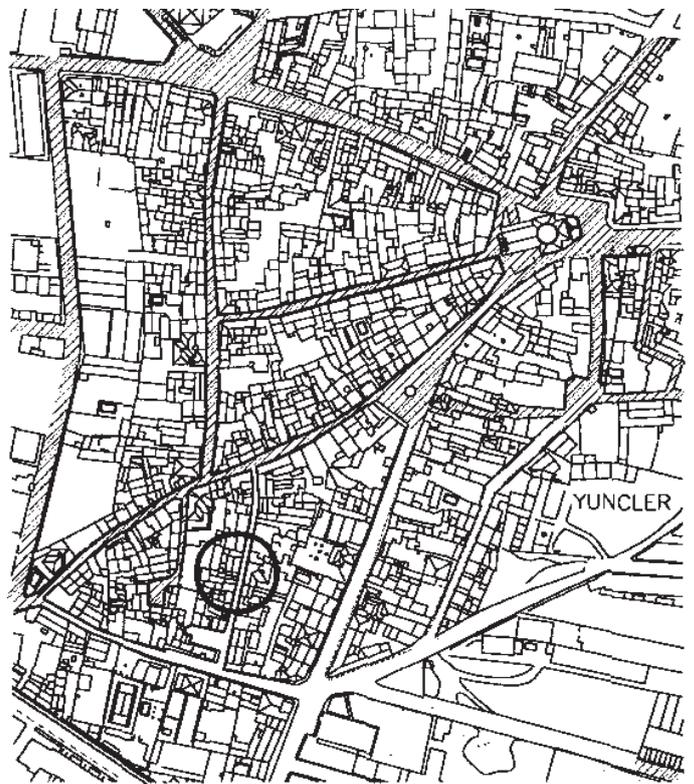
-Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.

-La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

4. Balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada no pudiendo superar el ancho de la acera.

5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

#### CALLE Y PLAZUELA DE LAS FLORES



Objeto: Es la conservación de la vía pública con una semejanza arquitectónica, huecos de fachada, alturas de edificación, materiales de construcción etc. De forma que no se rompa la topología urbana.

Descripción: La calle de Las Flores parte de la calle del Santo y termina en la calle San Sebastián, tiene una longitud de

aproximadamente 75 metros. Las edificaciones que se encuentran tanto en la margen derecha como izquierda son edificaciones de una y dos plantas con zonas de corrales y patios y generalmente viviendas unifamiliares. Urbanísticamente confiere un espacio de vía pública sin ningún valor arquitectónico.

Estado actual: En la actualidad dicha vía presenta un espacio muy uniforme, con edificaciones de una y dos alturas, predominando el color blanco bajo un enfoscado. Las tapias son de piedra con portales para la entrada de los carruajes de chapa galvanizada. En la planta baja se sitúan viviendas con huecos relativamente pequeños y en la planta primera las ventanas tienen un carácter horizontal.

Se describen de forma general los elementos principales.

Fachadas: Enfoscadas y pintadas en color blanco, gran diversidad de huecos de fachada predominando en planta baja el horizontal a excepción de la puerta de entrada y en la planta primera el horizontal, no existe decoración en la fachada, la carpintería es de madera o aluminio en su color para las ventanas. Las tapias son de piedra o de fábrica de ladrillo tosco.

Alturas: Una o dos alturas sin planta de sótano, la planta baja esta destinada a vivienda

Alineaciones: Existe una alineación a lo largo de toda la calle formada por los edificios construidos y por las tapias existentes.

Cubiertas: Las cubiertas son inclinadas con una inclinación de 30 a 35 grados, de teja curva o plana de material cerámico no existiendo cubiertas planas.

Ordenanza específica: Además de la ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicará la siguiente ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varíe la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

–Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.

–Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.

–Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.

–Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.

–Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

Será obligatorio el uso de:

–Teja curva, de material cerámico.

–La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.

–Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.

–La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

4. Balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada no pudiendo superar el ancho de la acera.

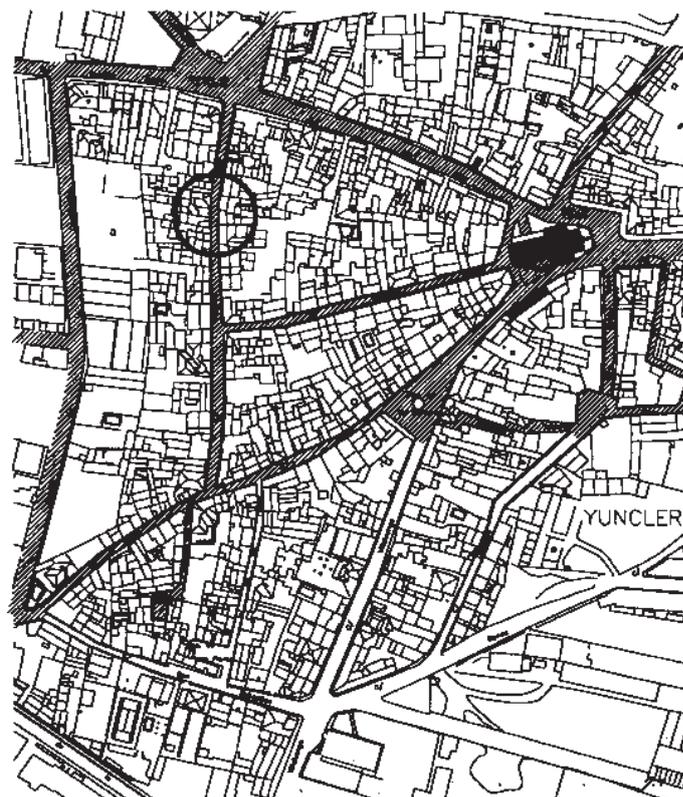
5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

### CALLE PRINCIPE FELIPE

Objeto: Es la conservación de la vía pública con una semejanza arquitectónica, huecos de fachada, alturas de edificación, materiales de construcción etc., de forma que no se rompa la tipología urbana.

Descripción: La calle Príncipe Felipe comienza en la calle del Santo y termina en la calle del Pilar, tiene una longitud aproximada de 200 metros. Las edificaciones que se encuentran tanto en la margen derecha como izquierda son edificaciones de dos y tres plantas con zonas de corrales y patios y generalmente viviendas unifamiliares. Urbanísticamente confiere un espacio de vía pública sin ningún valor arquitectónico.

Estado actual: En la actualidad dicha vía presenta un carácter con diversidad de materiales predominando la fábrica de ladrillo color oscuro y las viviendas enfoscadas y pintadas en color blanco.



Al situarse en planta baja viviendas la relación de huecos de fachada es más uniforme predominando el carácter vertical de los mismos. Existen portales que rompen la alineación oficial para la entrada de vehículos

Se describen de forma general los elementos principales:

Fachadas: Fábrica de ladrillo color oscuro con llaga ancha de color claro, enfoscado y pintado en color blanco. Gran diversidad de huecos de fachada con muy pocas entradas de vehículos con lo cual la entrada al garaje rompe la alineación y el hueco de fachada, predomina en planta baja el carácter para ventanas el horizontal y para puertas de entrada el vertical, en las plantas primera y segunda predomina el hueco horizontal, no existe decoración en las fachadas y la carpintería presenta diversos materiales como madera para las puertas de entrada y madera y aluminio en su color para las ventanas. Existen tapias de piedra.

Alturas: Dos y tres alturas con muy pocos sótanos para garajes, la planta baja esta destinada a vivienda.

Alineaciones: Existe una alineación a lo largo de toda la calle, definidas por las edificaciones y las tapias existentes.

Cubiertas: Las cubiertas son inclinadas con una inclinación de 30 a 35 grados con teja curva o plana de material cerámico, no existen cubiertas planas.

Ordenanza específica: Además de la Ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicará la siguiente ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varíe la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

–Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.

–Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.

–Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.

–Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.

–Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

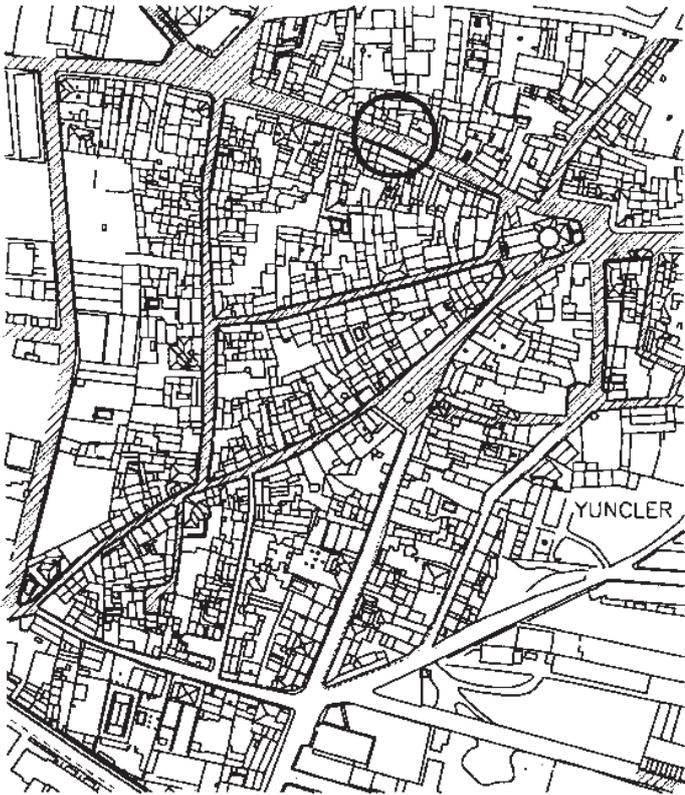
Será obligatorio el uso de:

- Teja curva, de material cerámico.
- La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.
- Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.
- La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

4. Balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada no pudiendo superar el ancho de la acera.

5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

#### CALLE DEL PILAR



Objeto: Es la conservación de la vía pública con una semejanza arquitectónica, huecos de fachada, alturas de edificación, materiales de construcción etc., de forma que no se rompa la tipología urbana.

Descripción: La calle del Pilar parte de la Iglesia y termina en la glorieta de la Fuente. Tiene una longitud aproximada de 150 metros y las edificaciones que se encuentran son en la margen izquierda de dos y tres altura y en la margen derecha de una y dos alturas. La anchura de la vía la confiere un carácter de vía principal con circulación de vehículos en ambos sentidos. Urbanísticamente confiere un espacio de vía pública sin ningún valor arquitectónico.

Estado actual: En la actualidad dicha vía presenta un carácter con diversidad de materiales predominando la fábrica de ladrillo color oscuro y las viviendas enfoscadas y pintadas en color blanco en la margen izquierda y predominio del color blanco en la margen derecha. Al situarse en planta baja viviendas en la margen derecha la relación de huecos de fachada es mas uniforme predominando el carácter vertical de los mismos, en la margen izquierda se sitúa locales comerciales en planta baja. Existen portalones que rompen la alineación oficial para la entrada de vehículos.

Se describen de forma general los elementos principales:

Fachadas: Fábrica de ladrillo color oscuro con llaga ancha de color claro, enfoscado y pintado en color blanco en la margen izquierda, en la margen derecha predomina el color blanco. En la margen izquierda los huecos de fachada se rompen al situarse los locales comerciales predominando el carácter vertical en planta baja y el horizontal en plantas primeras y segundas. En la margen derecha se sitúan viviendas en la planta baja con predominio de los huecos horizontales a excepción de la puerta de entrada, en la planta primera los huecos son horizontales.

Alturas: Existen en la margen izquierda dos y tres alturas y en la margen derecha una y dos alturas, las plantas bajas están destinadas a locales comerciales y viviendas.

Alineaciones: Existe una alineación a lo largo de toda la calle, definidas por las edificaciones y las tapias existentes.

Cubiertas: Las cubiertas son inclinadas con una inclinación de 30 a 35 grados con teja curva o plana de material cerámico, no existen cubiertas planas.

Ordenanza específica: Además de la Ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicara la siguiente Ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varié la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

- Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.
- Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.
- Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.
- Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.
- Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

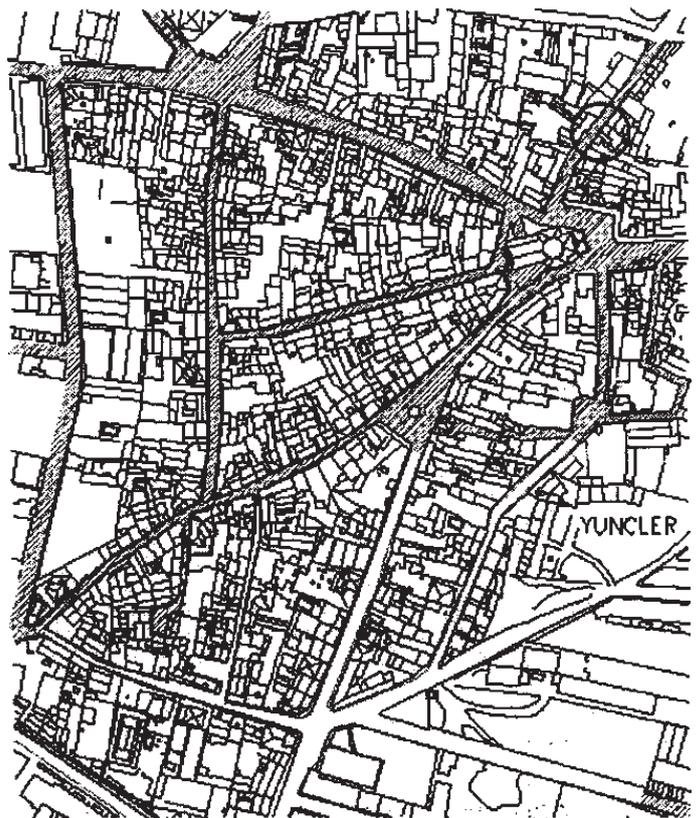
Será obligatorio el uso de:

- Teja curva, de material cerámico.
- La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.
- Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.
- La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

4. Balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada no pudiendo superar el ancho de la acera.

5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

#### CALLE DEL POZO



**Objeto:** Es la conservación de la vía pública con una semejanza arquitectónica, huecos de fachada, alturas de edificación, materiales de construcción etc., de forma que no se rompa la tipología urbana

**Descripción:** La calle del Pozo va desde la plazuela de la Iglesia hasta el arroyo Tocenaque, su longitud es de aproximadamente 140 metros. Las edificaciones que se encuentran a ambos lados de la calle están formadas por dos y tres alturas, con zonas de corrales y patios para la entrada de vehículos agrícolas. Urbanísticamente confiere un espacio de vía pública sin ningún valor arquitectónico.

**Estado actual:** En la actualidad dicha vía presenta un carácter con diversidad de materiales predominando la fábrica de ladrillo color oscuro y las viviendas enfoscadas y pintadas en color blanco. Al situarse en planta baja viviendas la relación de huecos de fachada es mas uniforme predominando el carácter vertical de los mismos. Existen varias tapias con la vivienda al fondo de la parcela.

Se describen de forma general los elementos principales:

**Fachadas:** Fábrica de ladrillo color oscuro con llaga ancha de color claro, enfoscado y pintado en color blanco. Gran diversidad de huecos de fachada con pocas entradas de vehículos con lo cual la entrada al garaje rompe la alineación y el hueco de fachada, predomina en planta baja el carácter para ventanas el horizontal y para puertas de entrada el vertical, en las plantas primera y segunda predomina el hueco horizontal, no existe decoración en las fachadas y la carpintería presenta diversos materiales como madera para las puertas de entrada y madera y aluminio en su color para las ventanas.

**Alturas:** Dos y tres alturas con muy pocos sótanos para garajes, la planta baja esta destinada a vivienda. y en la esquina con la Plaza de España destinada a local comercial.

**Alineaciones:** Existe una alineación a lo largo de toda la calle, definidas por las edificaciones y las tapias existentes.

**Cubiertas:** Las cubiertas son inclinadas con una inclinación de 30 a 35 grados con teja curva o plana de material cerámico, no existen cubiertas planas.

**Ordenanza específica:** Además de la Ordenanza de casco urbano, definida en el Plan de Ordenación Municipal, se aplicara la siguiente ordenanza específica:

1. Se mantendrán las actuales alineaciones definidas por los edificios o tapias existentes, no estando permitidos los entrantes, salientes, porches o cualquier elemento que varíe la alineación exterior.

2. Si fuera posible se mantendrá una relación de huecos de fachada con los colindantes tanto en número como en tamaño con predominio de los huecos verticales.

3. Los materiales a emplear serán los habituales de la zona quedando expresamente prohibidos los siguientes:

–Fábrica de ladrillo a excepción del llamado ladrillo toledano de galletilla con mortero de cemento de yaga ancha en tonos claros en fachada.

–Gres o cualquier material cerámico en la fachada inclusive en los zócalos.

–Carpintería de aluminio en su color en puertas y ventanas de fachada.

–Chapa galvanizada en puertas de entrada tanto en garajes como viviendas.

–Las cubiertas de uralita, chapa galvanizada y pizarra.

Será obligatorio el uso de:

–Teja curva, de material cerámico.

–La pintura a emplear será blanca o de tipo tierra.

–Ladrillo toledano de galletilla, ladrillo de era o imitación.

–La carpintería exterior será de madera o imitación y los balcones serán de forja.

4. Balcones y marquesinas tendrán un saliente máximo de 0,50 metros desde el plano de fachada no pudiendo superar el ancho de la acera.

5. El número máximo de alturas serán de dos plantas. Se permite el uso bajo-cubierta.

## FICHA NUMERO 1



### IGLESIA PARROQUIAL SANTA MARIA MAGDALENA PLAZA DE ESPAÑA

**Descripción:** Planta de cruz latina, nave principal de tres tramos con ábside plano en el testero. Coro elevado sostenido por arco rebajado a los pies. La nave se cubre con bóveda de cañón con lunetos y bóveda de media naranja sobre el crucero. Cerramiento de aparejo toledano y zócalo de sillares de granito. Campanario rectangular de dos cuerpos. La copula en el exterior ha sido desprovista de cimborrio y cubierta de aislante de aluminio.

**Estado actual:** La cúpula presenta humedades en los cuatro arcos así como en distintos puntos de las naves. Los cuatro arcos que soportan la copula estas agrietados en su zona central, uno de ellos se ha roto desplazándose aproximadamente 15 centímetros hacia abajo. Existen grietas en todos los paños de fachada. La pintura se esta cayendo en diversas zonas.

**Grado de protección:** El Grado de Protección es de 1.

**Propuesta de actuación:** Arreglo de la cubierta con forjado aligerado de formación de pendientes, retejado arreglo de bajantes y canalones. Arreglo del encuentro entre la cúpula y los paños de cubierta. Descarnar y comprobar el estado de los arcos de carga que soportan la cúpula, si es necesario sanear y empresilla. Arreglo de las grietas de la fabrica de ladrillo exterior con substitución de elementos de fabrica empresillar y retacar.

Para la obtención de la licencia de obras se deber contar con el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

## FICHA NUMERO 2



### EDIFICIO DE VIVIENDAS PLAZUELA DE LA IGLESIA NUMERO 3

**Descripción:** Edificio de dos alturas, fachada en aparejo de ladrillo, presenta huecos regulares con simetría central, seis ventanas y portalón en planta baja y cuatro ventanas y tres balcones centrales en planta primera. Los huecos rematados con dinteles resaltados y jambas, con mucha decoración, el zócalo es moderno.

**Estado actual:** La fachada presenta humedades en el encuentro entre la fachada y la acera en una altura aproximada de un metro, diversas grietas en los huecos de las ventanas. El interior esta en estado de ruina con tabiques caídos, rotura de parte de los forjados, rotura de la escalera de acceso a las plantas superiores, cubierta caída en amplias zonas.

**Grado de protección:** El Grado de Protección es de 3.

**Propuesta de actuación:** Para el mantenimiento de la fachada se deber colocar una tela asfáltica en el encuentro entre el muro

y la cimentación para evitar la humedad por capilaridad. Se deberá limpiar y sustituir elementos de la fachada que se encuentren en mal estado por otros de las mismas características tanto de textura como de color y dimensiones. En el interior se podrá actuar según la normativa de la zona para una edificación de dos plantas con materiales actuales y tecnología moderna. Recuperación de la tipología original de los huecos de fachada.

Para la obtención de la licencia de obras se deber contar con el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

**FICHA NUMERO 3**



**CHIMENEA INDUSTRIAL**

Descripción: Chimenea industrial de ladrillo de tejar, con un diámetro variable decreciente en altura, construida sobre basamento cuadrado de fábrica de ladrillo. Pertenece a una antigua fábrica de cerámica cuya edificación no se conserva en la actualidad.

Estado actual: Actualmente la chimenea presenta un mal estado de conservación, con numerosas grietas y fisuras que la recorren verticalmente. La coronación de la misma presenta un apreciable desplome.

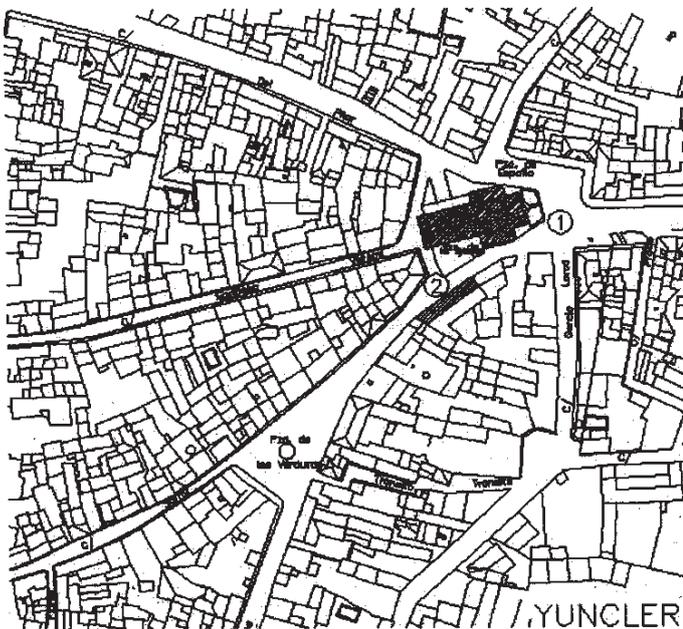
Grado de protección: El Grado de Protección es de 1.

Propuesta de actuación: Para la restauración y mantenimiento de la chimenea será necesario un cosido estático sobre la fábrica de ladrillo, mediante inyecciones de resina epoxi, armado con acero B-500-S de hasta 8 milímetros, tapado de fisuras y oquedades existentes con masilla tixotrópica. Reparación de grietas en la fábrica de ladrillo, con demolición de ladrillos afectados y ejecución de nuevas hojas con ladrillo de tejar de similar composición y aparejo.

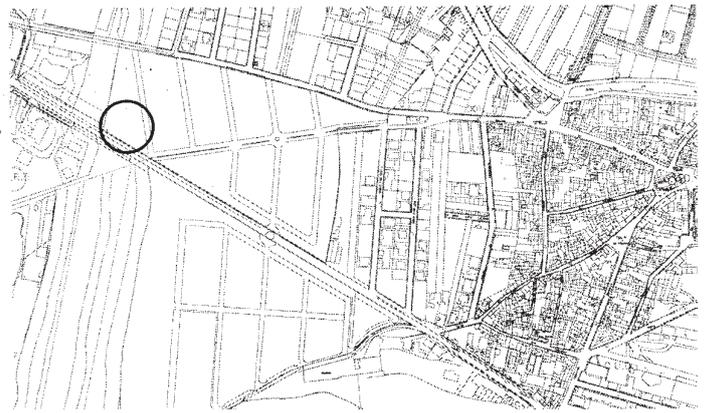
Para la obtención de la licencia de obras se deber contar con el Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

**DOCUMENTO GRAFICO  
SITUACION DE LOS BIENES**

- 1. Iglesia parroquial Santa María Magdalena.
- 2. Edificio de viviendas.

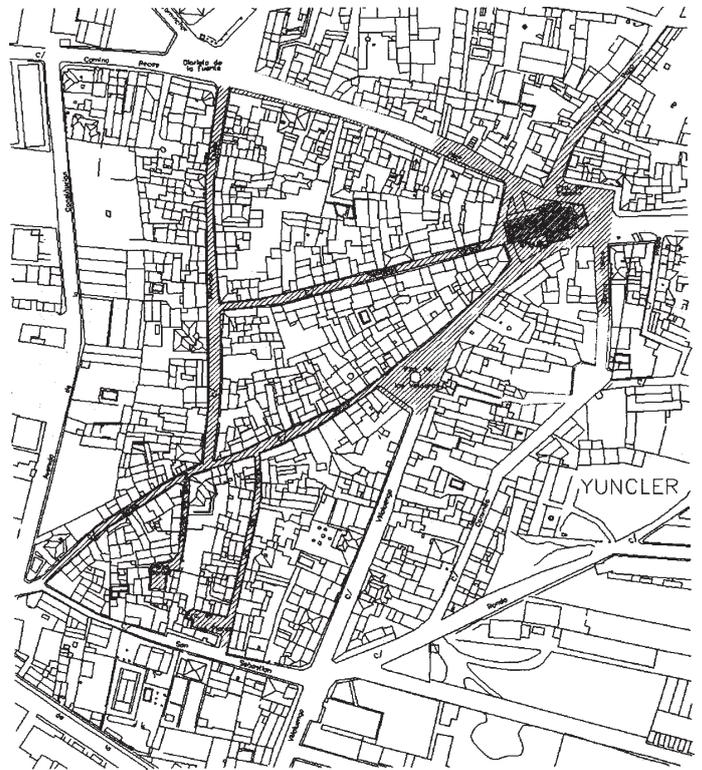


**3. Chimenea.**



**TIPOLOGIA DE EDIFICACION SEMEJANTE  
ZONAS HISTORICO-TIPOLOGICAS COMUNES**

Vías: Plaza de España, plaza de las verduras, calle de Santiago Vargas, calle del Santo, calle de Agustín Ruiz, calle de las Flores, calle Príncipe Felipe, calle del Pozo.



**CAPITULO 12. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Se incluye como anexo de la memoria del presente POM el Estudio de Impacto Ambiental del mismo.

**CAPITULO 13. MODELO TERRITORIAL (OE)**

El Plan de Ordenación Municipal descrito en este documento y sus correspondientes planos junto a toda la documentación presentada cumple el apartado 1 del artículo 24 del TRLOTAU que comprende el término municipal completo, establece las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio prevé la expansión urbana en los años determinados, clasifica el suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan, determina la secuencia lógica de sectores de planeamiento a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibilitan la incorporación de cada actuación urbanizadora, fija el orden básico de prioridades y regula las condiciones que han de satisfacer para hacer posible

su programación. La delimitación geométrica de los sectores responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana determinándose el perímetro por relación al viario o a otros elementos definitorios garantizando la continuidad armónica con los suelos urbanos o urbanizables contiguos. Establece y define las intensidades y densidades de edificación máximas para cada sector así como delimita las áreas de reparto y fija el aprovechamiento tipo. Se señalan los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, el sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres en proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes. Se fijan los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

El Plan de Ordenación Municipal establece la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos dotaciones comunitarias y redes de infraestructura para suelo urbano complementaria y conforme con la ordenación estructural, determina los usos pormenorizados y ordenanzas topológicas, establece la determinación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana para sectores de suelo urbanizable, el régimen de las construcciones que queden fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento.

El crecimiento establecido para el desarrollo está basado en dos elementos principales como son la Iglesia y la autovía Madrid-Toledo. La Iglesia y sus alrededores forman el antiguo casco urbano, esto confiere un desarrollo del tipo concéntrico con la creación de sectores de suelo urbanizable alrededor del casco.

La autovía permite el desarrollo del ámbito comprendido entre ésta y el casco urbano, ampliándose el suelo urbanizable entre ambos y completándose con los crecimientos residenciales existentes en el norte del municipio.

Se potencia asimismo el uso industrial ligado al oeste y al este con la autovía Madrid-Toledo en conexión con la línea del ferrocarril y al norte ligado al uso residencial de urbanizaciones.

#### **CAPITULO 14. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

Se prohíbe expresamente cualquier cambio de uso o actividad en las siguientes parcelas sin la autorización de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo, que podrá solicitar la realización de un estudio arqueológico previo:

- Polígono 1, parcelas 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 94, 95, 151, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 187, 188, 189.
- Polígono 2, parcelas 68, 69, 72, 177, 202, 254, 255, 258, 259, 262, 263, 337, 339, 340, 341, 342, 345, 376, 409.
- Polígono 3, parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14.
- Polígono 4, parcelas 121, 139, 143, 144, 145, 146, 148, 150, 151, 152, 153, 156, 157, 158, 159, 160 y 201.
- Polígono 5, parcelas 69, 70, 71, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80 y 144.
- Polígono 9, parcelas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 y 56.
- Polígono 10, parcelas 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24 y 140.
- Polígono 11, parcelas 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68,

69, 70, 71 y 72.

-Polígono 12, parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 25, 26, 77, 78, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 104, 108 y 112.

-Polígono 13, parcelas 43, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 y 143.

-Polígono 14, parcelas 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 y 96.

-Polígono 16, parcelas 192, 196, 197, 198, 200, 201 y 202.

En estas parcelas se deberá aplicar de forma preventiva lo previsto en el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, en su redacción dada por la Ley 9 de 2007, de 29 de marzo.

Artículo 21.-Obras en lugares con restos arqueológicos.

1. En las zonas, solares o edificaciones en las existan o razonablemente se presuma la existencia d restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería de Educación y Cultura.

2. La Consejería de Educación y Cultura, a la vista del resultado de este trabajo, establecerá las condiciones que deben incorporarse a la licencia de obras. Los planes urbanísticos establecerán la obligatoriedad de este procedimiento en todas aquellas actuaciones en las que se determine su necesidad de acuerdo con la información arqueológica existente.

Igualmente, en todo el suelo del término municipal, en caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico no incluidos en catálogos, Inventario o Carta Arqueológica, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16 de 1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico) antes de continuar con la ejecución de cualquier proyecto.

Se deberá redactar e incorporar al POM el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el planeamiento urbanístico de Yuncler una vez que se apruebe mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Hasta el momento de aprobación de este documento, todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.

Una vez aprobado el POM se podrá modificar la clasificación de suelos, incorporando el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural en función del documento de Protección del Patrimonio Arqueológico que se redacte, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo.

(Continúa en Fascículo II)

# A N E X O A L

# Boletín Oficial



## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

NUMERO 224

FASCICULO II Y ULTIMO

29 DE SEPTIEMBRE 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

### PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL AYUNTAMIENTO DE YUNCLER DE LA SAGRA DOCUMENTO NUMERO 3. FICHAS URBANISTICAS

#### Numeración de las fichas

FICHA	UNIDAD	USO	SUPERFICIE
0	S.U.N.C.	RESIDENCIAL	82.156
1	U.R.I 01	INDUSTRIAL	64.791
2	U.R.I 02	INDUSTRIAL	26.630
3	U.R.I 03+06	INDUSTRIAL	28.820
4	U.R.I 04	INDUSTRIAL	57.785
5	U.R.I 05	INDUSTRIAL	60.132
6	U.R.I 07	INDUSTRIAL	45.493
7	U.R.I 08	INDUSTRIAL	151.132
8	U.R.I 09	INDUSTRIAL	441.194
9	U.R.I 10	INDUSTRIAL	97.201
10	U.R.I 11	INDUSTRIAL	10.570
11	U.R.T 01	TERCIARIO	16.846
12	U.R.T 02	TERCIARIO	7.532
13	U.R.T. 03	TERCIARIO	26.282
14	U.R.R. 01	RESIDENCIAL	27.126
15	U.R.R. 02	RESIDENCIAL	247.681
16	U.R.R. 03	RESIDENCIAL	19.441
17	U.R.R. 04	RESIDENCIAL	18.575
18	U.R.R. 05	RESIDENCIAL	37.602
19	U.R.R. 06	RESIDENCIAL	36.912
20	U.R.R. 07	RESIDENCIAL	52.827
21	U.R.R. 08	RESIDENCIAL	62.566
22	U.R.R. 09	RESIDENCIAL	40.183
23	U.R.R. 10	RESIDENCIAL	53.198
24	U.R.R. 11	RESIDENCIAL	17.156
25	U.R.R. 12	RESIDENCIAL	13.567
26	U.R.R. 13	RESIDENCIAL	17.771
27	U.R.R. 14	RESIDENCIAL	17.465
28	U.R.R. 15	RESIDENCIAL	62.154
29	U.R.R. 16	RESIDENCIAL	44.554
30	U.R.R. 17	RESIDENCIAL	27.214
31	U.R.R. 18	RESIDENCIAL	66.455
32	U.R.R. 19	RESIDENCIAL	115.411
33	U.R.R. 20	RESIDENCIAL	1.253.294
34	U.R.R. 21	RESIDENCIAL	106.638
35	U.R.R. 22	RESIDENCIAL	112.866
36	U.R.R. 23	RESIDENCIAL	79.105
37	U.R.R. 24	RESIDENCIAL	67.073
38	S.03 P.03 NNSS	RESIDENCIAL	13.420
39	S.03 P.04 NNSS	RESIDENCIAL	8.704
40	SECTOR 05 NNSS	RESIDENCIAL	37.582
41	SECTOR 07 NNSS	RESIDENCIAL	89.800
42	U.A.C.U. 01	RESIDENCIAL	7.660
43	U.A.C.U. 02	RESIDENCIAL	25.098
44	LOS SAUCES	RESIDENCIAL	37.568

### 1. ASPECTOS GENERALES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION Y SECTORES (OE)

Los aspectos generales a tener en cuenta para la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable son las siguientes:

1. Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan, se regirán por lo establecido en el artículo 24.3 del TRLOTAU, en su redacción dada por la Ley 2 de 2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicada en el DOCM número 98, de 25 de mayo.

2. Las unidades de suelo urbano se regulan en los artículos 36 y 37 de las normas urbanísticas del presente POM y por la legislación vigente.

3. Los sectores de suelo urbanizable de uso residencial se regulan en los artículos 42, 43 y 44 de las normas urbanísticas del presente POM y por la legislación vigente.

4. Los sectores de suelo urbanizable de uso industrial se regulan en los artículos 42, 43 y 45 de las normas urbanísticas del presente POM y por la legislación vigente.

5. Los sectores de suelo urbanizable de uso terciario se regulan en los artículos 42, 43 y 46 de las normas urbanísticas del presente POM y por la legislación vigente.

6. En cuanto al porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo, se deberá aplicar la disposición transitoria tercera de la Ley 2 de 2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que regula el régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías, e indica que hasta que se produzca la adaptación por el Plan de Ordenación Municipal a la citada Ley 2 de 2009, será de aplicación la siguiente regulación:

En suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, el porcentaje de participación pública en las plusvalías se establece en el 10 por 100 del aprovechamiento, libre de cargas, para aquellas actuaciones cuyo aprovechamiento sea igual o inferior a la media del calculado para los sectores o unidades de actuación agregados según el uso global residencial plurifamiliar, unifamiliar, industrial o terciario, y del 15 por 100 para aquellos que superen la media.

7. Todas las unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable deberán cumplir lo establecido en el artículo 100.2 del RPLOTAU, por lo que deberán resolver el enlace de

los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.

8. 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.

9. 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.

10. En las unidades o sectores residenciales presentes se permiten los usos terciarios dentro de la compatibilidad de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 5 por 100 del total construido según la Ordenanza para uso terciario del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial. Tal aprovechamiento se contabilizaría 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.

11. El uso dotacional privado se considera compatible sin límite de porcentaje, al prestar servicios dentro de las unidades o sectores y tener un aprovechamiento inferior.

12. En las unidades o sectores terciarios presentes se permiten los usos residenciales dentro de la compatibilidad de forma que pueda existir hasta un aprovechamiento del 10 por 100 del total construido según la ordenanza para uso residencial del total de la unidad, debiendo ser el resto residencial. Tal aprovechamiento se contabilizaría 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.

13. El desarrollo de las presentes unidades de actuación y sectores se deberá realizar conforme establece el Título V de la TRLOTAU correspondiente con la Ejecución del Planeamiento, y deberán acogerse a los Programas de Actuación Urbanizadora, o a través de la ejecución de los Sistemas Generales, en función de las características y particularidades de cada caso. Cuando un sector o unidad de actuación esté atravesado por suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, el Plan Parcial o PERI correspondientes podrán modificar el trazado o solucionar el soterramiento de forma que no se produzcan discontinuidades en la ordenación resultante. Esta actuación requiere tramitación de una Modificación Puntual del POM.

Cuando un sector o unidad de actuación esté afectado por dominio público hidráulico, el Plan Parcial o el PERI deberá incluir los estudios hidrológicos, de inundabilidad y de hábitats de protección especial correspondientes para determinar la clasificación y calificación concreta de los terrenos, según lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, sin necesidad de la previa tramitación de una Modificación Puntual del POM.

14. Los plazos de ejecución de las presentes unidades de actuación se someterán a las previstas en 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.

Los plazos de ejecución de los presentes sectores se someterán a las previstas en 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.

15. Las superficies que se detallan en las fichas de cada unidad o sector se deberán justificar en cada desarrollo urbanístico a través del documento correspondiente. A efectos del aprovechamiento que se detalla en las mismas se deberán mantener los parámetros brutos o por unidad de metro cuadrado establecidos en las fichas, en el caso de modificación de la superficie de la unidad o sector.

16. 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 la TRLOTAU. Se deberá tener en cuenta las reservas educativas y, en su caso, deportivas, previstas en los anexos IV y V del Reglamento de Planeamiento.

El conjunto de estos 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 o sector, 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 o sectores distintos, se entenderá que la primera unidad o sector que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda unidad o sector afectado 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 o sectores que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionalmente a cada uno de los ámbitos afectados.

En el caso de que las redes interiores dependan de la ejecución de sistemas generales, en cada Programa de Actuación Urbanizadora se deberá condicionar la recepción de las obras a la previa ejecución de estos sistemas generales.

En los sectores y unidades que tengan adscritos suelos para sistemas generales de infraestructuras, deberá ser el Plan Parcial o el PERI el que defina las superficies concretas para la ubicación de los mismos, debiéndose respetar el aprovechamiento máximo que tengan atribuido. Las líneas eléctricas podrán ser soterradas en virtud del expediente y de los informes sectoriales correspondientes, definiéndose en el planeamiento de desarrollo las afecciones finales.

17. La garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, con aportación de nuevos recursos desde Almoquera. El coste suplementario de estas infraestructuras públicas debe repercutirse en los titulares de los terrenos de conformidad con la legislación vigente. Todo ello según informe de la Entidad de Derecho Público Aguas Castilla-La Mancha, de 9 de mayo de 2008.

18. De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias, estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para todo vertido industrial que se haga a la red de alcantarillado municipal tengan las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, debiéndose aplicar en cada Programa de Actuación Urbanizadora los tratamientos necesarios previos oportunos, de manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con los sistemas de depuración.

Los nuevos desarrollos deberán disponer, en principio y salvo justificación expresa, redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales.

Todo ello según informe de la Entidad de Derecho Público Aguas Castilla-La Mancha, de 9 de mayo de 2008.

19. En todos los Programas de Actuación urbanizadora para los diferentes usos y edificaciones se deberá tener en cuenta el cumplimiento tanto de la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras de Castilla-La Mancha, y el Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre, del Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha, como del Código Técnico de la Edificación, así como cualquier normativa de aplicación.

20. Dentro de cada ficha, tanto de las unidades y sectores como de las ZOU, se consideran ordenación estructural, OE, los parámetros establecidos en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, siendo de ordenación detallada, OD, el resto.

## 2. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO (OE)

Cada unidad de actuación constituye un AREA DE REPARTO, y cuenta con el aprovechamiento tipo que se detalla en el cuadro adjunto.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se han considerado los siguientes coeficientes de homogeneización entre usos:

- Residencial unifamiliar: 1,00.
- Industrial: 0,80.

UNIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	DENSIDAD VIV/HA	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	UNIDADES APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO TIPO
UACU.01	7.660	26	0,45	3.447	0,45
UACU.02	25.098	30	0,50	12.549	0,50
ÁREA 0	78.170	40	0,60	46.902	0,60

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 las fichas que figuran a continuación se describen las características básicas de cada una de las unidades. En las mismas se han reseñado las superficies de cesión de zonas verdes y dotaciones aplicando la edificabilidad bruta máxima establecida para cada unidad. En el caso de que en el desarrollo del PAU se aplique o considere una superficie construida inferior, deberá ser en el propio documento de planeamiento de desarrollo, en función del aprovechamiento final de la unidad de actuación, el que la determine exactamente.

El conjunto de estos 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 proporcionalmente a cada uno de los ámbitos afectados.

En las unidades de actuación se mantendrán los usos y las tipologías que se establecen en la ordenanza de aplicación que figura en cada una de las fichas.

### 3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (OE)

Cada sector constituye una Area de Reparto, y cuenta con el aprovechamiento tipo que se detalla en el cuadro adjunto.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto se han considerado los siguientes coeficientes de homogenización entre usos:

- Residencial unifamiliar: 1,00
- Terciario: 1,00
- Industrial: 0,80

En los sectores de uso industrial se obtienen los siguientes aprovechamientos tipo:

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	UNIDADES APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO TIPO
U.R.I 01	64.791	0,503	32.395 x 0,80	0,50
U.R.I 02	26.630	0,504	13.315 x 0,80	0,50
U.R.I 3+6	28.820	0,510	14.410 x 0,80	0,50
U.R.I 04	57.785	0,500	28.892 x 0,80	0,50
U.R.I 05	60.132	0,500	30.066 x 0,80	0,50
U.R.I 07	45.493	0,500	22.746 x 0,80	0,50
U.R.I 08	151.132	0,500	75.566 x 0,80	0,50
U.R.I 09	441.194	0,501	220.597 x 0,80	0,50
U.R.I 10	97.201	0,503	48.600 x 0,80	0,50
U.R.I 11	10.570	0,500	5.285 x 0,80	0,50
TOTAL	983.748		393.499	0,50

En los sectores de uso terciario se obtienen los siguientes aprovechamientos tipo:

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	UNIDADES APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO TIPO
U.R.T 01	16.846	0,576	9.433	0,56
U.R.T 02	7.532	0,598	4.217	0,56
U.R.T 03	26.282	0,560	14.717	0,56
TOTAL	50.660		28.367	0,56

En los sectores de uso residencial se obtienen los siguientes aprovechamientos tipo:

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	UNIDADES APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO TIPO
U.R.R. 01	27.126	0,549	14.648	0,54
U.R.R. 02	247.681	0,619	144.588	0,58
U.R.R. 03	19.441	0,540	10.498	0,54
U.R.R. 04	18.575	0,540	10.030	0,54

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	UNIDADES APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO TIPO
U.R.R. 05	37.602	0,664	22.561	0,60
U.R.R. 06	36.912	0,540	19.932	0,54
U.R.R. 07	52.827	0,540	28.526	0,54
U.R.R. 08	62.566	0,540	33.785	0,54
U.R.R. 09	40.183	0,580	23.306	0,58
U.R.R. 10	53.198	0,582	30.854	0,58
U.R.R. 11	17.156	0,563	9.264	0,54
U.R.R. 12	13.567	0,559	7.326	0,54
U.R.R. 13	17.771	0,540	9.596	0,54
U.R.R. 14	17.465	0,540	9.431	0,54
U.R.R. 15	62.154	0,544	33.563	0,54
U.R.R. 16	44.554	0,545	24.059	0,54
U.R.R. 17	27.214	0,540	14.695	0,54
U.R.R. 18	66.455	0,520	34.556	0,50
U.R.R. 19	115.411	0,520	60.013	0,52
U.R.R. 20	1.253.294	0,497	563.982	0,45
U.R.R. 21	106.638	0,520	55.451	0,52
U.R.R. 22	112.866	0,520	58.690	0,52
U.R.R. 23	79.105	0,555	43.507	0,55
U.R.R. 24	67.073	0,507	33.536	0,50
TOTAL	2.596.834		1.296.397	0,50

La diferencia de aprovechamientos tipo de los Sectores U.R.R.05 y U.R.R.20 se debe a la singularidad de este último, de características especiales por su superficie y por su ubicación junto a las urbanizaciones exteriores, y por su destino, principalmente para segunda residencia. En el resto de sectores del mismo uso global o pormenorizado, no hay una diferencia superior al 15 por 100 entre los aprovechamientos tipo.

Por tales motivos los sectores se encuentran compensados a los efectos marcados en la vigente Ley.

En los sectores de uso residencial que provienen o están en desarrollo de las anteriores NNSS, se obtienen los siguientes aprovechamientos tipo:

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	UNIDADES APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO TIPO
03.3	13.420	0,550	7.381	0,55
03.4	8.704	0,550	4.787	0,55
05	37.582	0,550	20.670	0,55
07	89.800	0,550	49.390	0,55
TOTAL	149.506		82.228	0,55

Los sectores 09 y 10 industriales de las antiguas NNSS están ejecutados en la actualidad. Asimismo el sector U.R.I. 11 está desarrollado en la actualidad en su totalidad.

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 del sector, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites del mismo. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades distintas, se entenderá que el primer sector que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que el segundo sector afectado deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambos sectores que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación. El coste se deberá repercutir proporcionalmente a cada uno de los ámbitos afectados.

Los sectores de uso industrial deberán prever un sistema de depuración de las aguas de saneamiento previo al vertido a las redes municipales. Para ello en los Programas de Actuación Urbanizadora se deberá detallar esta infraestructura en los documentos correspondientes.

Los Sistemas Generales adscritos a varios sectores, deberán ser ejecutados en su totalidad por el primero de ellos que se desarrolle.

Como garantía de la ejecución total de los sistemas viarios y redes de servicio que exceden de los necesarios para los sectores que se desarrollen con anterioridad a otros que contengan estos

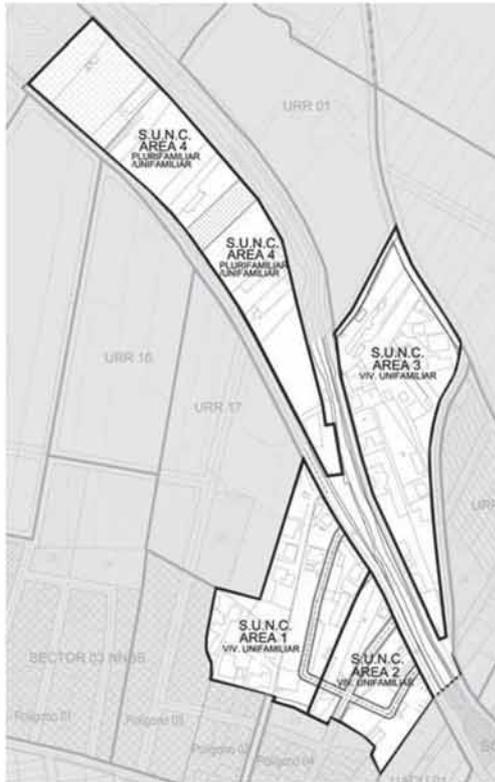
servicios generales, que completen el funcionamiento de los anteriores y hagan posible su uso y total utilización; se establece que simultáneamente al desarrollo y ejecución de los sistemas generales y servicios primarios incluidos en el sector, se desarrollarán y ejecutarán los sistemas de otro sector que haga posible la totalidad del uso y el correcto funcionamiento de los anteriores, a coste del promotor del sector desarrollado, que se resarcirá con el abono, por parte del promotor del otro sector del

costo de la ejecución y desarrollo de los sistemas no propios. En caso de no ser posible su ejecución con carácter previo, se garantizará, de acuerdo con la legislación que le sea de aplicación, la totalidad del tanto por ciento de los sistemas generales que tenga adscrito el sector.

En los sectores se mantendrán los usos y las tipologías que se establecen en la Ordenanza de aplicación que figura en cada una de las fichas.

### FICHAS URBANISTICAS

#### PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHA NUMERO 0 DENOMINACIÓN DEL ÁREA SUNC ÁREA 0



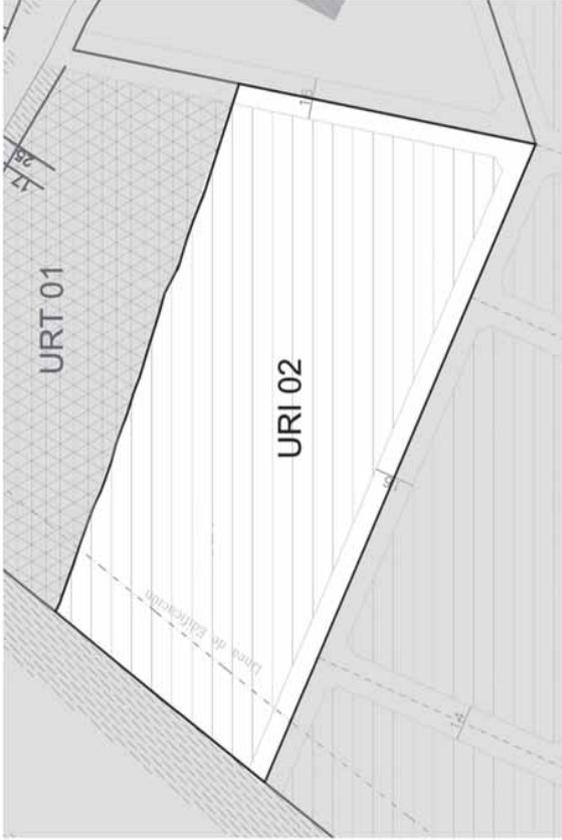
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE)</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y BLOQUE</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA 82.156 m<sup>2</sup></b>	<b>COMPATIBLE</b>	<b>TERCIARIO</b>

<b>EDIFICABILIDADES</b>			
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DE LA UNIDAD (OE)</b>		0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>		0.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
AREAS	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)	DENSIDAD MÁXIMA (OE)	EDIFICABILIDAD S/PARCELA (OD)
1	71	40 viv/ Ha	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2	42	40 viv/ Ha	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3	87	40 viv/ Ha	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4	112	40 viv/ Ha	1.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>CESIONES</b>		
<b>ZONA VERDE DOTACIONAL</b>	<b>10% SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>7.817 m<sup>2</sup></b>
	<b>20 m<sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA</b>	<b>9.380,4 m<sup>2</sup></b>

<b>GESTION (OD)</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>DIRECTA</b>	Se deberá tramitar un P.E.R.I. que definirá y fijará tanto el régimen de suelo correspondiente, con los ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias o urbanizadoras, como las cesiones definitivas y el modo de ejecución. Las cesiones se ubicarán en el área 4. Las cesiones dotacionales que se incluyen en esta ficha son a efectos de superficie, pudiéndose destinar en el P.E.R.I. a equipamiento o zona verde el porcentaje que el Ayuntamiento estime conveniente según las necesidades.
<b>AUTORIZACIONES</b>	
<b>CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO</b> Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.	

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 2** DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 02



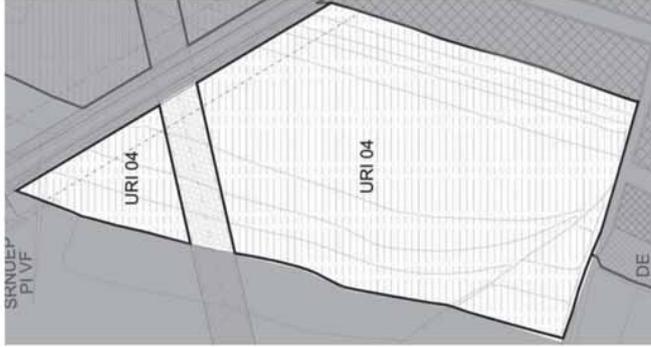
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b>	USO GLOBAL (OE)	INDUSTRIAL HOTELERO, TERCIARIO
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b> 26.630 m <sup>2</sup>	<b>COMPATIBLE</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b> 26.389,5 m <sup>2</sup>		
<b>EDIFICABILIDADES</b>		
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>		0.504 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>		0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MINIMA (OD)</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b> 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		CARRETERAS MINISTERIO DE FOMENTO D. GRAL. PATRIMONIO ( ARQUEOLOGÍA ) Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
<b>CESIONES</b>		
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE BRUTA	2.663.00 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONAL</b>	5% DE SUPERFICIE BRUTA	1.331.50 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	
<b>GESTION (OD)</b>		
<b>INDIRECTA</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 0.83 % CG 32.57 % RT1 24.52 % RT3 7.96 % RDAPA 7.96 % EDAR1	
<b>DOCUMENTOS</b>		
<b>PAU</b>	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACION	
Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes: 25.00 % RT3 (240,5 m <sup>2</sup> ) Ejecución conjunta con el resto de las obras.		

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 1** DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 01



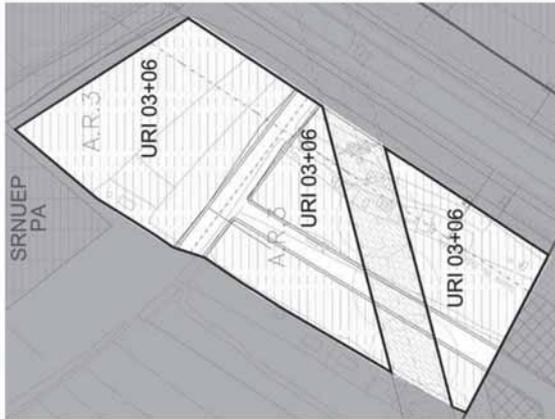
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b>	USO GLOBAL (OE)	INDUSTRIAL HOTELERO, TERCIARIO
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b> 64.791 m <sup>2</sup>	<b>COMPATIBLE</b>	
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b> 64.310 m <sup>2</sup>		
<b>EDIFICABILIDADES</b>		
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>		0.503 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>		0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MINIMA (OD)</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b> 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		CARRETERAS MINISTERIO DE FOMENTO Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
<b>CESIONES</b>		
<b>ZONA VERDE</b>	20% SUPERFICIE BRUTA	12.958,20 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONAL</b>	5% SUPERFICIE BRUTA	3.239,50 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	
<b>GESTION (OD)</b>		
<b>INDIRECTA</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 2.02 % CG 59.67 % RT3 19.38 % RDAPA 19.38 % EDAR1	
<b>DOCUMENTOS</b>		
<b>PAU</b>	PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACION	
Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes: 50.00 % RT3 (481 m <sup>2</sup> ) Ejecución conjunta con el resto de las obras.		

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 4  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 04



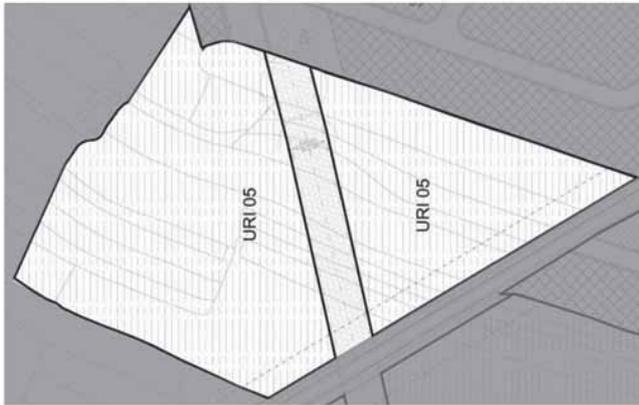
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b>	USO GLOBAL (OE)	INDUSTRIAL COMPATIBLE	INDUSTRIAL HOTELERO, TERCIARIO
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>57.785 m<sup>2</sup></b>		
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)			0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)			0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MINIMA (OD)</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CARRETERAS CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS D. GRAL. PATRIMONIO ( ARQUEOLOGIA ) TITULAR DE LA LINEA ELECTRICA Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		5.778.50 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL	5% DE SUPERFICIE BRUTA		2.889.25 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:		
<b>DOCUMENTOS</b>	1.80 % CG 17.28 % RDAPA 17.28 % EDAR1		
PAU	Ejecución conjunta con el resto de las obras.		
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 3  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 03 + 06



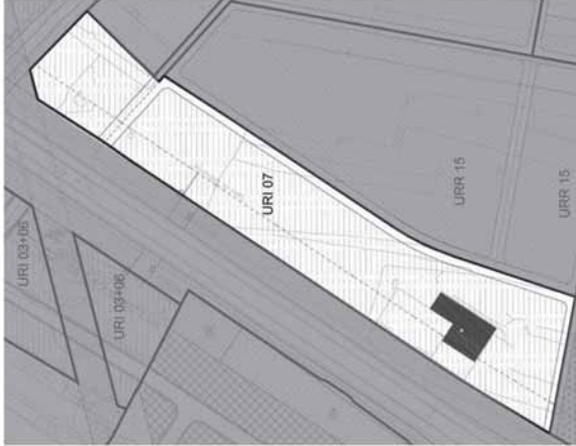
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b>	USO GLOBAL (OE)	INDUSTRIAL COMPATIBLE	INDUSTRIAL HOTELERO, TERCIARIO
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>28.820 m<sup>2</sup></b>		
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>28.220 m<sup>2</sup></b>		
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)			0.510 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)			0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>PARCELA MINIMA (OD)</b>	250 m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CARRETERAS MINISTERIO DE FOMENTO TITULAR DE LA LINEA ELECTRICA Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.	
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		2.882.00 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL	5% DE SUPERFICIE BRUTA		1.441.00 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:		
<b>DOCUMENTOS</b>	0.89 % CG 38.78 % PU 8.62 % RDAPA 8.62 % EDAR1		
PAU	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:		
PLAN PARCIAL	100 % EDAR1 (600 m <sup>2</sup> )		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Ejecución conjunta con el resto de las obras.		
PROYECTO DE REPARCELACION			

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 5  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 05**



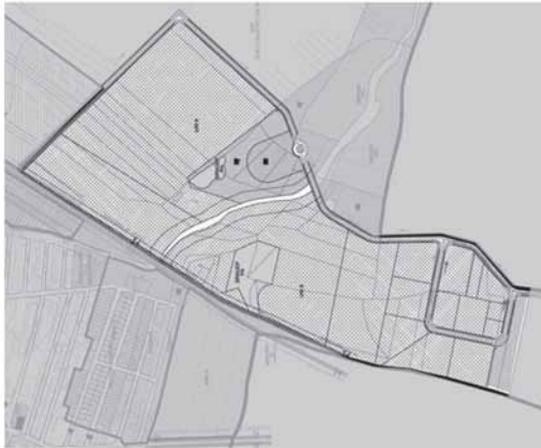
<b>SUELO URBANIZABLE (OE) SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>60.132 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE</b>	<b>INDUSTRIAL HOTELERO, TERCARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)		0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)		0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>PARCELA MINIMA (OD)</b>			
APROVECHAMIENTO TIPO (OE) 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>AUTORIZACIONES</b>	
CARRETERAS CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS TITULAR DE LA LINEA ELECTRICA Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la atención a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.			
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE		10% SUPERFICIE BRUTA	
DOTACIONAL		5% DE SUPERFICIE BRUTA	
SUELO LUCRATIVO		Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	
6.013.20 m <sup>2</sup>		3.006.50 m <sup>2</sup>	
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
1.87 % CG			
17.98 % RDAPA			
17.98 % EDAR1			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 6  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 07**



<b>SUELO URBANIZABLE (OE) SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>45.493 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE</b>	<b>INDUSTRIAL HOTELERO, TERCARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)		0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)		0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>PARCELA MINIMA (OD)</b>			
APROVECHAMIENTO TIPO (OE) 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>AUTORIZACIONES</b>	
CARRETERAS CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO TITULAR DE LA LINEA ELECTRICA Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la atención a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.			
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE		10% SUPERFICIE BRUTA	
DOTACIONAL		5% DE SUPERFICIE BRUTA	
SUELO LUCRATIVO		Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	
4.549.30 m <sup>2</sup>		2.274.65 m <sup>2</sup>	
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
1.42 % CG			
61.22 % PU			
13.60 % RDAPA			
13.60 % EDAR1			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 8  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 09



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>441.194 m<sup>2</sup></b> 439.632 m <sup>2</sup>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> COMPATIBLE	<b>INDUSTRIAL</b> HOTELERO, TERCARIO
--	--	--------------------------------------	---

<b>EDIFICABILIDADES</b>			
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>			0.501 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>			0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>PARCELA MINIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	250 m <sup>2</sup> 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b> CARRETERAS DIPUTACION PROVINCIAL ORGANISMO FERROCARRILES
--	---	--

Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.

<b>CESIONES</b>		
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE BRUTA	44.119,40 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONAL</b>	5% DE SUPERFICIE BRUTA	22.059,70 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	10% SUELO EDIFICABLE LUCRATIVO	

<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:
----------------------------------	---

<b>DOCUMENTOS</b>	74.49% EDAR 2 74.48% RT 2
<b>PAU</b>	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:
<b>PLAN PARCIAL</b>	100 % EDAR 2 (600 m <sup>2</sup> )
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	100% RT 2 (962 m <sup>2</sup> )
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>	Ejecución conjunta con el resto de las obras.

**OBSERVACIONES**

SECTOR URBANIZADO EN LA ACTUALIDAD

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 7  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 08



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>151.432 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> COMPATIBLE	<b>INDUSTRIAL</b> HOTELERO, TERCARIO
--	------------------------------	--------------------------------------	---

<b>EDIFICABILIDADES</b>			
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>			0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>			0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>PARCELA MINIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	250 m <sup>2</sup> 0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b> CARRETERAS CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO
--	---	---

Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

<b>CESIONES</b>		
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE BRUTA	15.113,20 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONAL</b>	5% DE SUPERFICIE BRUTA	7.556,60 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	

<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:
----------------------------------	---

<b>DOCUMENTOS</b>	4.71 % CG
<b>PAU</b>	25.52 % RT2
<b>PLAN PARCIAL</b>	58.37 % RDA 11+12
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	25.51 % EDAR2
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>	Ejecución conjunta con el resto de las obras.

**OBSERVACIONES**

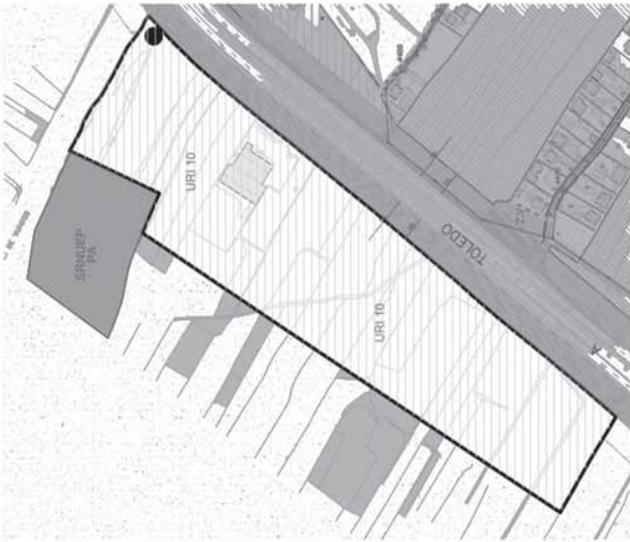
DEBERA CONECTAR CON EL SECTOR URI 9

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 10  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 11



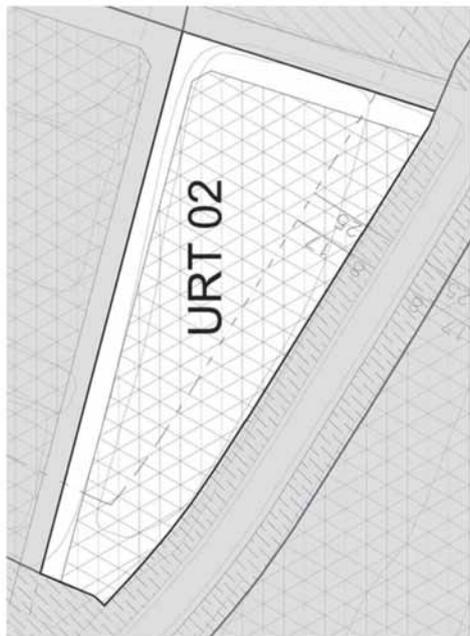
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>10.570 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> COMPATIBLE	<b>INDUSTRIAL</b> <b>HOTELERO, TERCARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
PARCELA MINIMA (OD)	250 m <sup>2</sup>		
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>AUTORIZACIONES</b>			
ORGANISMO MINISTERIO DE FOMENTO			
Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.			
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA	1.057,00 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL	5% DE SUPERFICIE BRUTA	528,50 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>		
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU	0.58 % RDAPE		
PLAN PARCIAL	4.09 % RDA 11+12		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>OBSERVACIONES</b>			
SE DEBERA ACCEDER A LA ZONA SUR DEL SECTOR POR LA URR 20 COLINDANTE			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 9  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.I. 10



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>97.201 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> COMPATIBLE	<b>INDUSTRIAL</b> <b>HOTELERO, TERCARIO</b>
SUPERFICIE DEL SECTOR	96.601 m <sup>2</sup>		
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.503 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
PARCELA MINIMA (OD)	250 m <sup>2</sup>		
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>AUTORIZACIONES</b>			
ORGANISMO MINISTERIO DE FOMENTO			
Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.			
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA	9.720,10 m <sup>2</sup>	
DOTACIONAL	5% DE SUPERFICIE BRUTA	4.860,05 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>		
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU	100 % EDAR4		
PLAN PARCIAL	5.36 % RDAPE		
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	37.54 % RDA 11+12		
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>OBSERVACIONES</b>			
Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:			
100 % EDAR4 (600 m <sup>2</sup> )			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

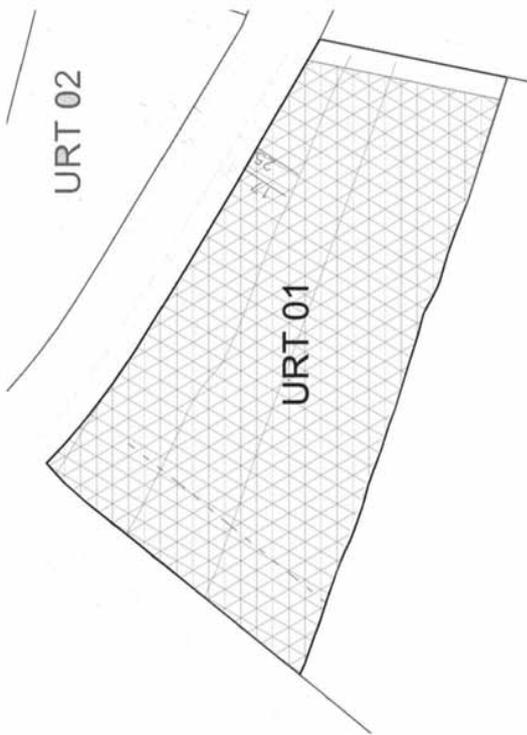
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 12  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.T. 02



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b> SUPERFICIE DEL SECTOR	7.532 m <sup>2</sup> 7.051 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	TERCIARIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 7 UNIDADES DE VIVIENDA
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)		0.598 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)		0.65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
PARCELA MINIMA (OD)	500 m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CARRETERAS MINISTERIO DE FOMENTO	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	10 Viv/Ha	CARRETERAS OBRAS PUBLICAS Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la atención a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante	
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE DOTACIONAL	10% SUPERFICIE BRUTA 5% DE SUPERFICIE BRUTA	753.20 m <sup>2</sup> 376.60 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>		Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 0.27 % CG 9.25 % RT1 13.62 % RT4 2.25 % RDAPA 2.25 % EDAR1	
		Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes: 25.00 % RT1 (240.5 m <sup>2</sup> ) 25.00 % RT4 (240.5 m <sup>2</sup> ) Ejecución conjunta con el resto de las obras.	

**OBSERVACIONES**  
DEBERA COSTEAR EL 30% DEL ACCESO COMUN CON EL URT 01  
SE DEBERA DAR CONTINUIDAD AL URT 03

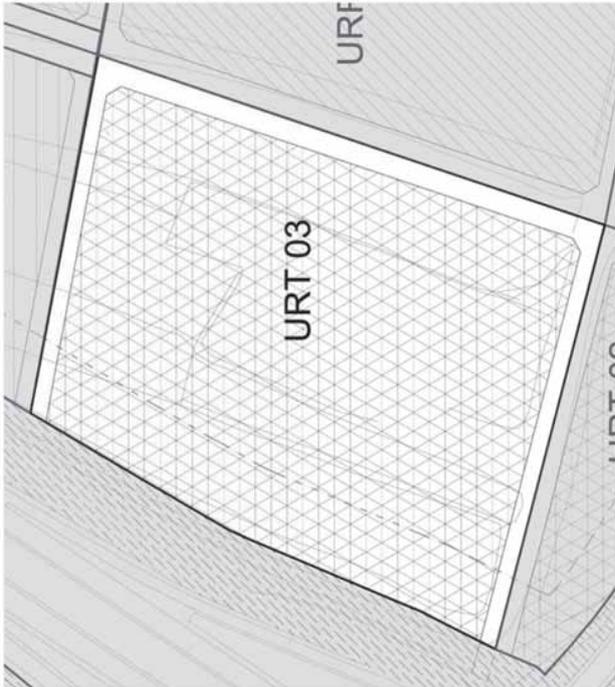
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 11  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.T. 01



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b> SUPERFICIE DEL SECTOR	16.846 m <sup>2</sup> 16.365 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	TERCIARIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR : 16 UNIDADES DE VIVIENDA
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)		0.576 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)		0.65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
PARCELA MINIMA (OD)	500 m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b>	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CARRETERAS MINISTERIO DE FOMENTO	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	10 Viv/Ha	CARRETERAS OBRAS PUBLICAS D. GRAL. PATRIMONIO (ARQUEOLOGIA ) Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE DOTACIONAL	10% SUPERFICIE BRUTA 5% DE SUPERFICIE BRUTA	1.684.60 m <sup>2</sup> 842.30 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>		Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 0.62 % CG 20.60 % RT1 30.46 % RT4 5.03 % RDAPA 5.03 % EDAR1	
		Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes: 25.00 % RT1 (240.5 m <sup>2</sup> ) 25.00 % RT4 (240.5 m <sup>2</sup> ) Ejecución conjunta con el resto de las obras.	

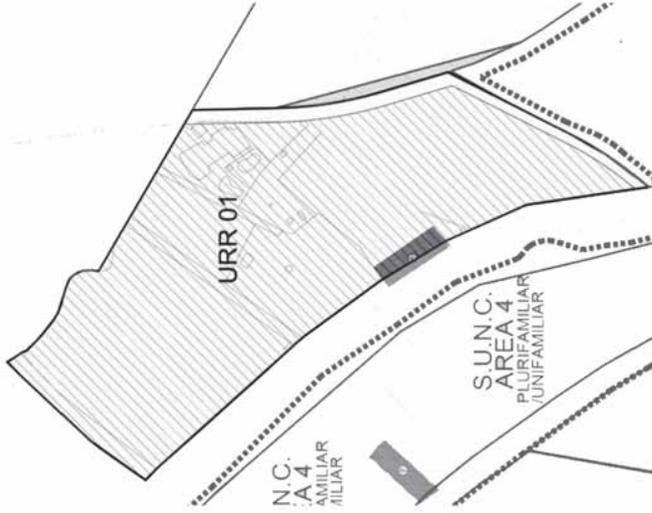
**OBSERVACIONES**  
DEBERA COSTEAR EL 70% DEL ACCESO COMUN CON EL URT 02

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 13  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.T. 03



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	26.282 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	TERCIARIO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 26 UNIDADES DE VIVIENDA
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>PARCELA MINIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b> <b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	500 m <sup>2</sup> 0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 10 Viv/Ha	<b>AUTORIZACIONES</b> CARRETERAS MINISTERIO DE FOMENTO Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afectación a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante	
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE DOTACIONAL	10% SUPERFICIE BRUTA 5% DE SUPERFICIE BRUTA	2.628,20 m <sup>2</sup> 1.314,10 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU	0,96 % CG	7,90 % RDAPA	
PLAN PARCIAL	7,90 % EDAPA	7,90 % EDAR1	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Ejecución conjunta con el resto de las obras.		
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>OBSERVACIONES</b> SE DEBERA DAR CONTINUIDAD AL URT 02 Y AL SECTOR URT 07			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 14  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 01



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b> <b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	27.126 m <sup>2</sup> 26.645 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0,549 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> <b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b> <b>PARCELA MINIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	81 30 Viv/Ha 200 m <sup>2</sup> 0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>AUTORIZACIONES</b> CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afectación a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante	
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE DOTACIONAL	10% SUPERFICIE BRUTA 20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE LUCRATIVA	2.712,60 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU	1,00 % CG	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:	
PLAN PARCIAL	50,00 % RT7	(481 m <sup>2</sup> )	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Ejecución conjunta con el resto de las obras.		
PROYECTO DE REPARCELACION			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 15  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 02



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b>	247.681 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	40% UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	239.777,95 m <sup>2</sup>	COMPATIBLE	60% BLOQUE
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>		TERCIARIO	

**EDIFICABILIDADES**  
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE) 0,619 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD) 0,75 UNIF. 0,95 BLOQUE m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)** 991  
**TIPOLOGÍAS:** 396 UNIF. 595 BLOQUE  
**DENSIDAD MÁXIMA (OE)** 40 Viv/Ha  
**PARCELA MÁXIMA (OD)** 200 m<sup>2</sup> UNIF.  
**APROVECHAMIENTO TIPO (OE)** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

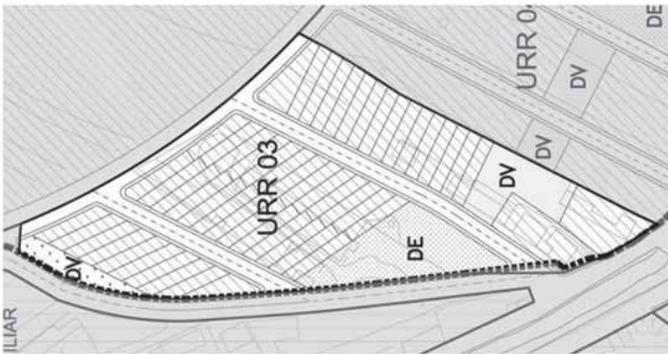
**AUTORIZACIONES**  
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO  
Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante

<b>CESIONES</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009

<b>GESTION (OD)</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
INDIRECTA	Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:
<b>DOCUMENTOS</b>	10,01 % CG
PAU	93,31 % RT7
PLAN PARCIAL	87,82 % RT8
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	100 % EL02
PROYECTO DE REPARCELACION	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:
	100 % EL02 (6.700,55 m <sup>2</sup> )
	50% RT7 (481 m <sup>2</sup> )
	75 % RT8 (721,5 m <sup>2</sup> )
	Ejecución conjunta con el resto de las obras.

**OBSERVACIONES**  
El Sector U.R.R.2 podrá subdividirse en U.R.R.2.A y U.R.R.2.B., según delimitación del plano, siendo posible su tramitación y desarrollo de forma independiente, manteniendo los parámetros descritos. En ese caso, el sistema general ubicado en la parte sur se adscribirá, tanto para su obtención como para su ejecución proporcionalmente a cada sector.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 16  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 03



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b>	19.441 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>		COMPATIBLE	TERCIARIO

**EDIFICABILIDADES**  
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE) 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD) 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)** 58  
**DENSIDAD MÁXIMA (OE)** 30 Viv/Ha  
**PARCELA MÁXIMA (OD)** 200 m<sup>2</sup>  
**APROVECHAMIENTO TIPO (OE)** 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**AUTORIZACIONES**  
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO  
Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante

<b>CESIONES</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009

<b>GESTION (OD)</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
INDIRECTA	Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:
<b>DOCUMENTOS</b>	0,71 % CG
PAU	6,69 % RT7
PLAN PARCIAL	Ejecución conjunta con el resto de las obras.
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACION	



PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 20  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 07



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	52.827 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
--	-----------------------	-------------------------------	--------------------------------------

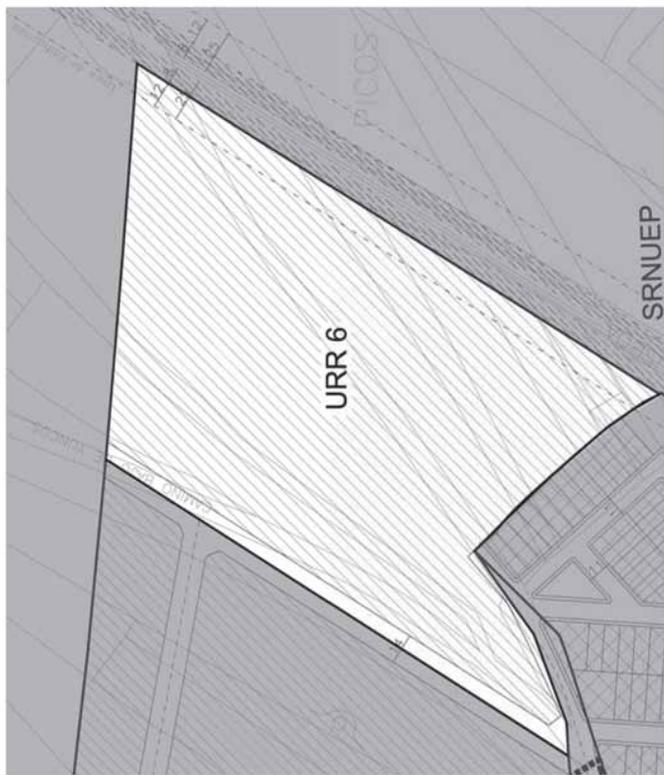
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)	158	<b>AUTORIZACIONES</b>
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	30 Viv/Ha	ORGANISMO FERROCARRILES
PARCELA MÁXIMA (OE)	200 m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

<b>CESIONES</b>		
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA	
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	5.282.70 m <sup>2</sup>
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	

<b>GESTION (OD)</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
INDIRECTA	Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 1.94 % CG
<b>DOCUMENTOS</b>	
PAU	Ejecución conjunta con el resto de las obras.
PLAN PARCIAL	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACION	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 19  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 06



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	36.912 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
--	-----------------------	-------------------------------	--------------------------------------

<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)	148	<b>AUTORIZACIONES</b>
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	40 Viv/Ha	ORGANISMO FERROCARRILES
PARCELA MÁXIMA (OE)	150 m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

<b>CESIONES</b>		
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA	
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	3.691 m <sup>2</sup>
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	

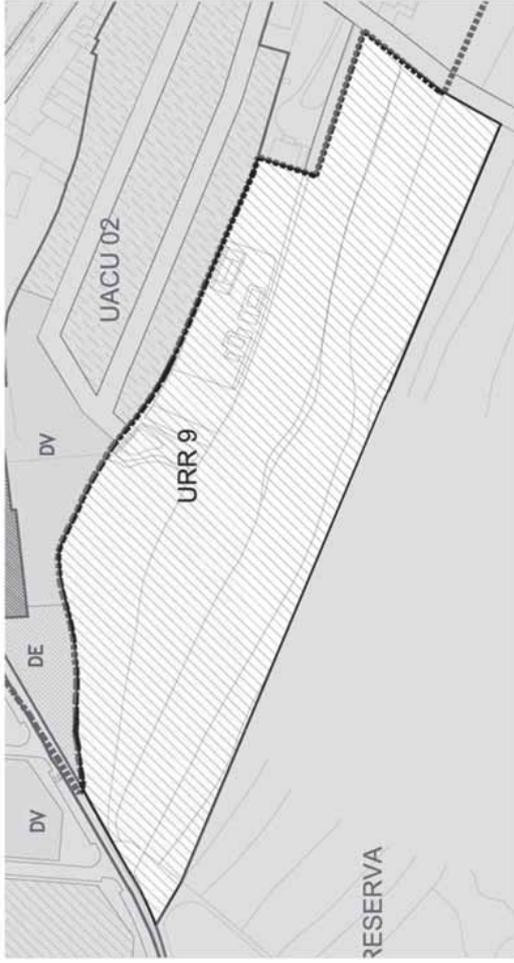
<b>GESTION (OD)</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
INDIRECTA	Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 0.53 % CG
<b>DOCUMENTOS</b>	
PAU	Ejecución conjunta con el resto de las obras.
PLAN PARCIAL	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACION	

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 21**  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 08



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>62.566 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	<b>187</b>	<b>AUTORIZACIONES</b>	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	30. Viv/Ha	<b>ORGANISMO FERROCARRILES</b>	
PARCELA MÁXIMA (OD)	200 m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA		
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>		<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>	
INDIRECTA		Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 2.30 % CG Ejecución conjunta con el resto de las obras.	
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			

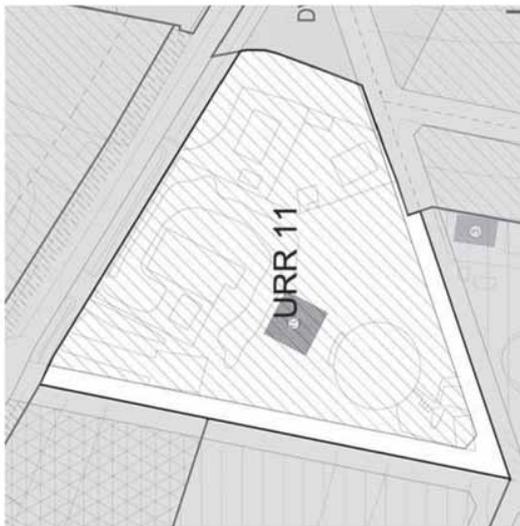
**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 22**  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 9



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>	<b>40.183 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	<b>157</b>	<b>AUTORIZACIONES</b>	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	39 Viv/Ha	<b>D. GRAL PATRIMONIO ( ARQUEOLOGIA)</b>	
PARCELA MÁXIMA (OD)	150 m <sup>2</sup>	Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA		
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>		<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>	
INDIRECTA		Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 1.59 % CG Ejecución conjunta con el resto de las obras.	
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			

**OBSERVACIONES**  
TENDRA CONEXIÓN CON EL UACU 02

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 24  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 11



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b> SUPERFICIE DEL SECTOR	17.156 m <sup>2</sup> 16.434,5 m <sup>2</sup>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
<b>EDIFICABILIDADES</b>		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0,563 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	48	<b>AUTORIZACIONES</b>
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	30 Vviv/Ha	<b>CARRETERAS</b>
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b>	200 m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>CESIONES</b>		
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE BRUTA	
<b>DOTACIONAL</b>	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	1.715,60 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	
<b>GESTION (OD)</b>		
<b>INDIRECTA</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:	
<b>DOCUMENTOS</b>		
<b>PAU</b>	0,63 % CG	
<b>PLAN PARCIAL</b>	20,98 % RT1	
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	15,81 % RT3	
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>	31,02 % RT4	
	7,94 % RT5	
	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:	
	25 % RT1 (240,5 m <sup>2</sup> )	
	25 % RT3 (240,5 m <sup>2</sup> )	
	25 % RT4 (240,5 m <sup>2</sup> )	
	Ejecución conjunta con el resto de las obras.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 23  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 10



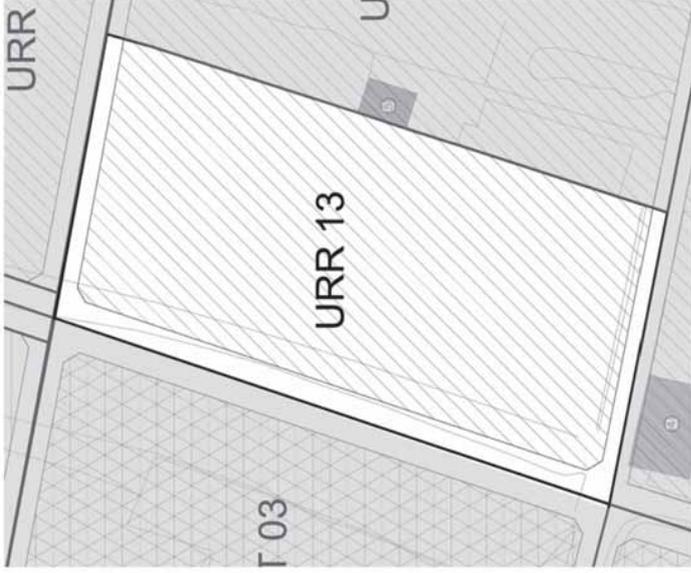
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b> SUPERFICIE DEL SECTOR	53.198 m <sup>2</sup> 52.957,5 m <sup>2</sup>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b> RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
<b>EDIFICABILIDADES</b>		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0,582 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	208	<b>AUTORIZACIONES</b>
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	39 Vviv/Ha	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b>	150 m <sup>2</sup>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0,58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>CESIONES</b>		
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE BRUTA	
<b>DOTACIONAL</b>	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	5.319,80 m <sup>2</sup>
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	
<b>GESTION (OD)</b>		
<b>INDIRECTA</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:	
<b>DOCUMENTOS</b>		
<b>PAU</b>	1,96 % CG	
<b>PLAN PARCIAL</b>	24,56 % RT5	
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:	
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>	25,00% RT5 (240,5 m <sup>2</sup> )	
	Ejecución conjunta con el resto de las obras.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 25 DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 12



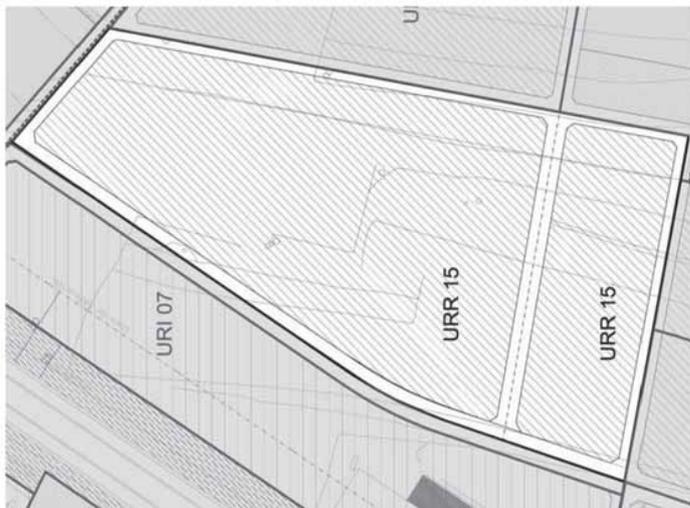
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b> SUPERFICIE DEL SECTOR	13.576 m <sup>2</sup> 13.095 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)			0,559 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)			0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>AUTORIZACIONES</b>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)	40		
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	30 Viv/Ha		
PARCELA MÁXIMA (OD)	200 m <sup>2</sup>		
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		1.357,60 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA		
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 26 DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 13



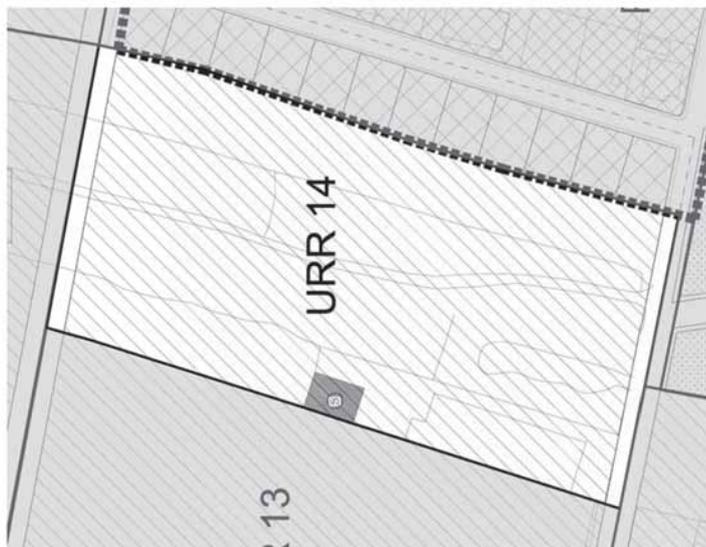
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	17.771 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)			0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)			0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>AUTORIZACIONES</b>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)	44		
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	25 Viv/Ha		
PARCELA MÁXIMA (OD)	250 m <sup>2</sup>		
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		1.777,10 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA		
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 15



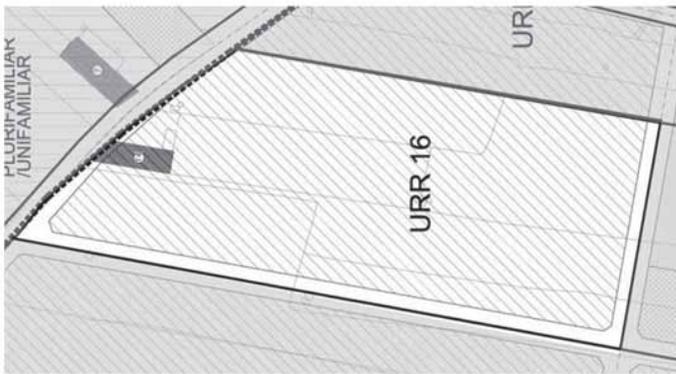
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b> <b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b> <b>TERCIARIO</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>62.154 m<sup>2</sup></b> <b>61.673 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDADES</b> <b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b> <b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>		<b>0.544 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> <b>0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> <b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b> <b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	<b>186</b> <b>30 Viv/Ha</b> <b>200 m<sup>2</sup></b> <b>0.54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>AUTORIZACIONES</b> <b>D. GRAL PATRIMONIO ( ARQUEOLOGÍA )</b> Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
<b>CESIONES</b> <b>ZONA VERDE</b> <b>DOTACIONAL</b> <b>SUELO LUCRATIVO</b>	<b>10% SUPERFICIE BRUTA</b> <b>20 m<sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA</b> Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	<b>6.215.40 m<sup>2</sup></b>
<b>GESTION (OD)</b> <b>INDIRECTA</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 2.29 % CG 58.79 % RT6	
<b>DOCUMENTOS</b> <b>PAU</b> <b>PLAN PARCIAL</b> <b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b> <b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes: 50 % RT6 (481 m <sup>2</sup> ) Ejecución conjunta con el resto de las obras.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 14



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b> <b>TERCIARIO</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>17.465 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDADES</b> <b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b> <b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>		<b>0.54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> <b>0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> <b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b> <b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	<b>44</b> <b>25 Viv/Ha</b> <b>250 m<sup>2</sup></b> <b>0.54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>AUTORIZACIONES</b> <b>D. GRAL PATRIMONIO ( ARQUEOLOGÍA )</b> Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
<b>CESIONES</b> <b>ZONA VERDE</b> <b>DOTACIONAL</b> <b>SUELO LUCRATIVO</b>	<b>10% SUPERFICIE BRUTA</b> <b>20 m<sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA</b> Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	<b>1.746.50 m<sup>2</sup></b>
<b>GESTION (OD)</b> <b>INDIRECTA</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 0.65 % CG	
<b>DOCUMENTOS</b> <b>PAU</b> <b>PLAN PARCIAL</b> <b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b> <b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>	Ejecución conjunta con el resto de las obras.	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 29  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 16



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b> SUPERFICIE DEL SECTOR	<b>44.584 m<sup>2</sup></b> 44.073 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
---	--	-------------------------------	--------------------------------------

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0,545 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	133
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	30 Vv/Ha
<b>PARCELA MÁXIMA (OD)</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>CESIONES</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009

<b>GESTION (OD)</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
INDIRECTA	Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:
<b>DOCUMENTOS</b>	1,64 % CG
PAU	41,21 % RT6
PLAN PARCIAL	Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	50 % RT6 (481 m <sup>2</sup> )
PROYECTO DE REPARCELACION	Ejecución conjunta con el resto de las obras.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 30  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 17



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>27.214 m<sup>2</sup></b>	USO GLOBAL (OE) COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO
--	-----------------------------	-------------------------------	--------------------------------------

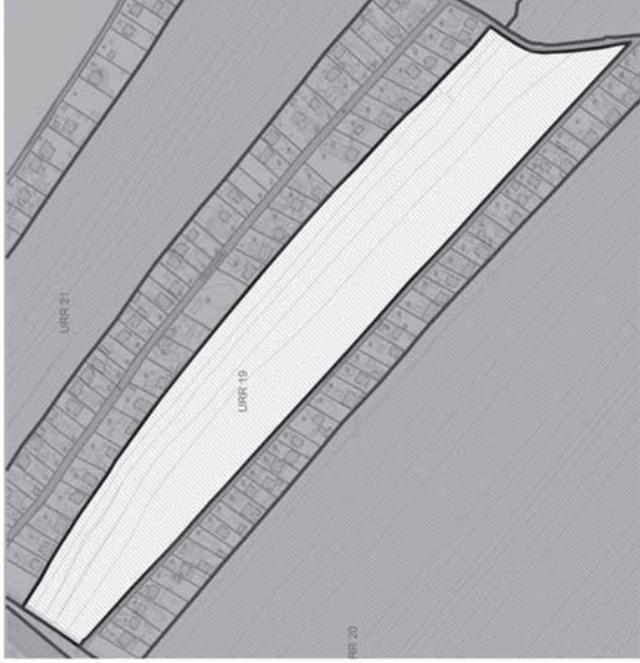
<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	82
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	30 Vv/Ha
<b>PARCELA MÁXIMA (OD)</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0,54 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>CESIONES</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009

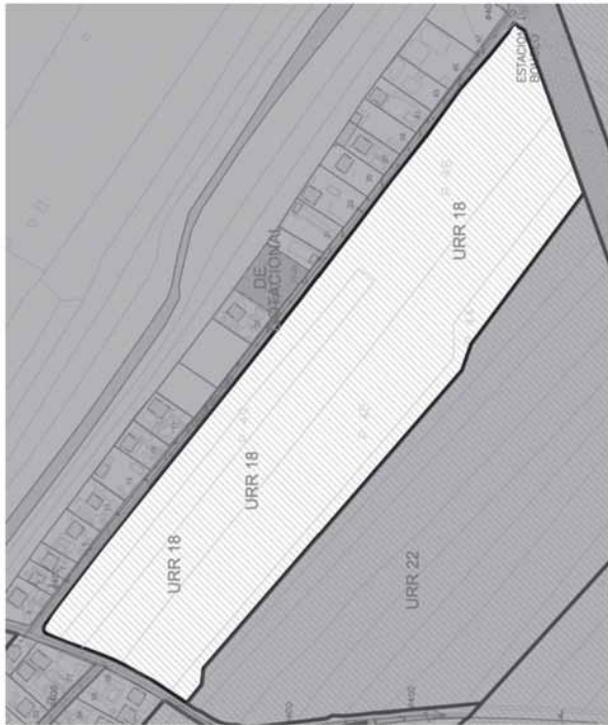
<b>GESTION (OD)</b>	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
INDIRECTA	Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:
<b>DOCUMENTOS</b>	1,00 % CG
PAU	Ejecución conjunta con el resto de las obras.
PLAN PARCIAL	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACION	

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 32  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 19



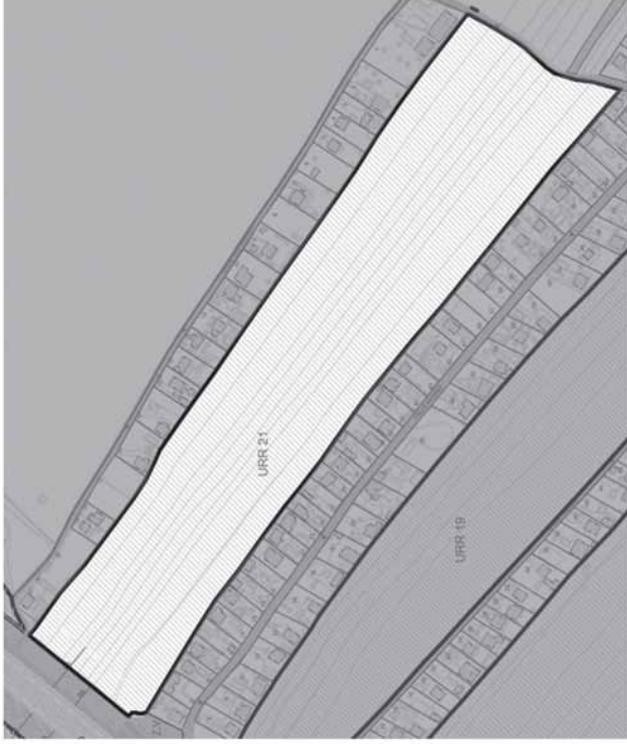
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>115.411 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)		0.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)		0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)	346	<b>AUTORIZACIONES</b>	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	30 Viv/Ha	<b>ORGANISMO FERROCARRILES</b>	
PARCELA MÍNIMA (OD)	400 m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	11.541.10 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
4.25 % CG			
6.97 % C2			
6.97 % EDAR3			
6.97 % DA			
6.97 % RDAPE			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 31  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 18



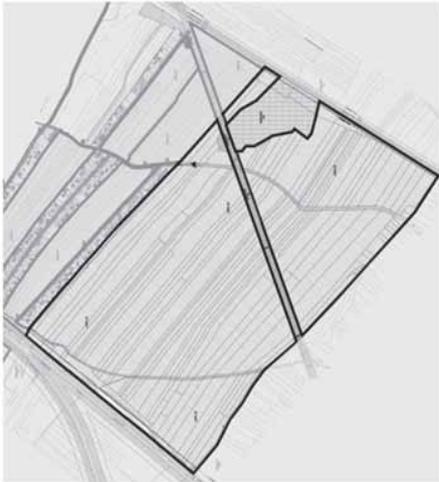
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>66.455 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)		0.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)		0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)	199	<b>AUTORIZACIONES</b>	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	30 Viv/Ha	<b>TITULAR DE LA LINEA ELECTRICA</b>	
PARCELA MÍNIMA (OD)	400 m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante	
APROVECHAMIENTO TIPO (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>CESIONES</b>			
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA		
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	6.645.50 m <sup>2</sup>	
SUELO LUCRATIVO Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b>			
INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
2.45 % CG			
4.01 % C2			
4.01 % EDAR3			
4.01 % DA			
4.01 % RDAPE			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 34** DENOMINACIÓN DEL ÁREA **U.R.R. 21**



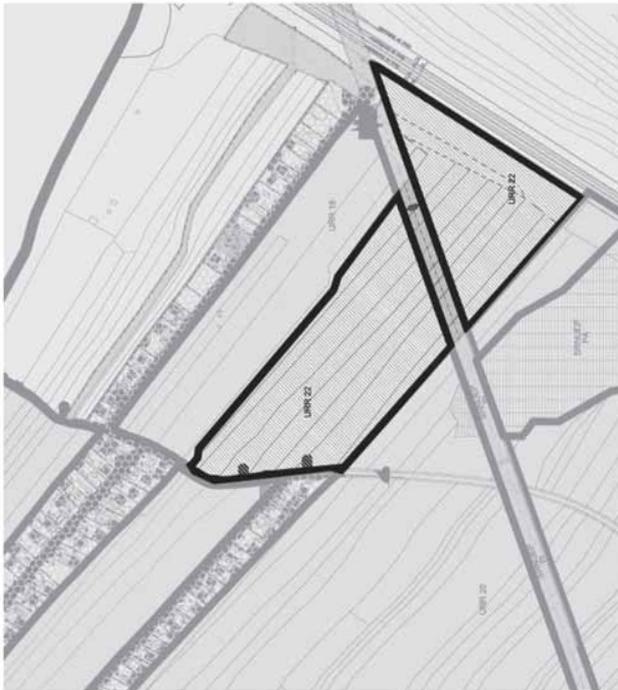
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>106.638 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>		0.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>		0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	319	<b>AUTORIZACIONES</b>	
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	30 Viv/Ha	<b>CARRETERAS MINISTERIO DE FOMENTO</b>	
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b>	400 m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio arqueológico. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>CESIONES</b>			
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE BRUTA	10.663.80 m <sup>2</sup>	
<b>DOTACIONAL</b>	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA		
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>			
<b>INDIRECTA</b>			
<b>DOCUMENTOS</b>			
<b>PAU</b>			
<b>PLAN PARCIAL</b>			
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>			
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
3.93 % CG			
6.44 % C2			
6.44 % EDAR3			
6.44 % DA			
6.44 % RDAPE			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 33** DENOMINACIÓN DEL ÁREA **U.R.R. 20**



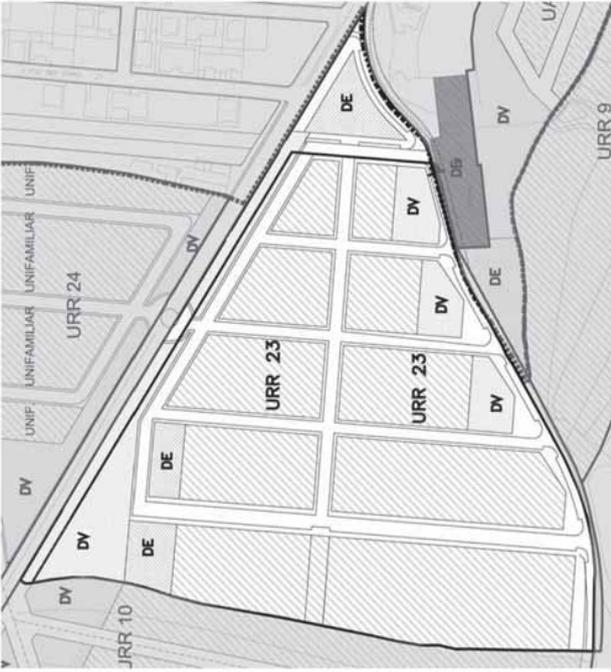
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>1.253.294 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>RESIDENCIAL</b>	<b>65%: 20% UNIF. AISLA. 80%</b>
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>1.134.294 m<sup>2</sup></b>	<b>PAREADA</b>	<b>35% BLOQUE</b>
<b>COMPATIBLE</b>			
<b>TERCIARIO</b>			
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>		0.497 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SI PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>		0.75 UNIF. 0.95 BLOQUE m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>AUTORIZACIONES</b>			
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>		3.133	
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>		25 Viv/Ha	
<b>PARCELA MÍNIMA (OD): AISLA. 400</b>		D. GRAL. PATRIMONIO ( ARQUEOLOGIA )	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>		0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>TITULAR DE LA LINEA ELECTRICA</b>			
Cualquier actuación edificatoria u obra civil estará condicionada a la elaboración previa de un estudio arqueológico, siendo vinculante el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.			
<b>CESIONES</b>			
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE BRUTA	125.329.40 m <sup>2</sup>	
<b>DOTACIONAL</b>	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA		
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009		
<b>GESTION (OD)</b>			
<b>INDIRECTA</b>			
<b>DOCUMENTOS</b>			
<b>PAU</b>			
<b>PLAN PARCIAL</b>			
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>			
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
32.81 % CG			
75.74 % C2			
100 % DA25			
100 % CBY			
100 % C.CED			
100 % C.ILL			
75.74 % DA			
100 % EL01			
69.80 % RDAPE			
Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:			
100 % EL01 (80.000 m <sup>2</sup> )			
100% DA (1.000 m <sup>2</sup> )			
100 % EDAR3 (25.000 m <sup>2</sup> )			
100 % DA25 (13.000 m <sup>2</sup> )			
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
En el Plan Parcial la edificabilidad se deberá adecuar al aprovechamiento tipo fijado por el POM. El sistema general E.L. 01 de espacios libres se ubicará junto a la zona de protección de suelo rústico, según el Plano SG 2 de sistemas generales.			

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 22



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>112.866 m<sup>2</sup></b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>		
<b>EDIFICABILIDADES</b>		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> <b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b> <b>PARCELA MÁXIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	338 30 Viv/Ha 400 m <sup>2</sup> 0.52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>AUTORIZACIONES</b> <b>ORGANISMO FERROCARRILES</b> <b>TITULAR DE LA LINEA ELECTRICA</b>		
Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante		
<b>CESIONES</b>		
ZONA VERDE DOTACIONAL SUELO LUCRATIVO	10% SUPERFICIE BRUTA 20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	
	11.286.60 m <sup>2</sup>	
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA		
<b>DOCUMENTOS</b>		
PAU PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACION		
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>		
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:		
	4.16 % CG 6.84 % C2 6.84 % EDAR3 6.84 % DA 6.84 % RDAPE	
Ejecución conjunta con el resto de las obras.		

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA U.R.R. 23



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b> <b>SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>79.105 m<sup>2</sup></b> <b>78.383,5 m<sup>2</sup></b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>		
<b>EDIFICABILIDADES</b>		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.555 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> <b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b> <b>PARCELA MÁXIMA (OD)</b> <b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	237 30 Viv/Ha 200 m <sup>2</sup> 0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>AUTORIZACIONES</b> <b>CARRETERAS</b>		
Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante		
<b>CESIONES</b>		
ZONA VERDE DOTACIONAL SUELO LUCRATIVO	10% SUPERFICIE BRUTA 20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	
	7.910.50 m <sup>2</sup>	
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA		
<b>DOCUMENTOS</b>		
PAU PLAN PARCIAL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PROYECTO DE REPARCELACION		
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>		
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:		
	2.91 % CG 36.53 % RT5 54.11 % RT9	
Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:		
	25 % RT5 (240,5 m <sup>2</sup> ) 50 % RT9 (481 m <sup>2</sup> )	
Ejecución conjunta con el resto de las obras.		

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 37** DENOMINACIÓN DEL ÁREA **U.R.R. 24**



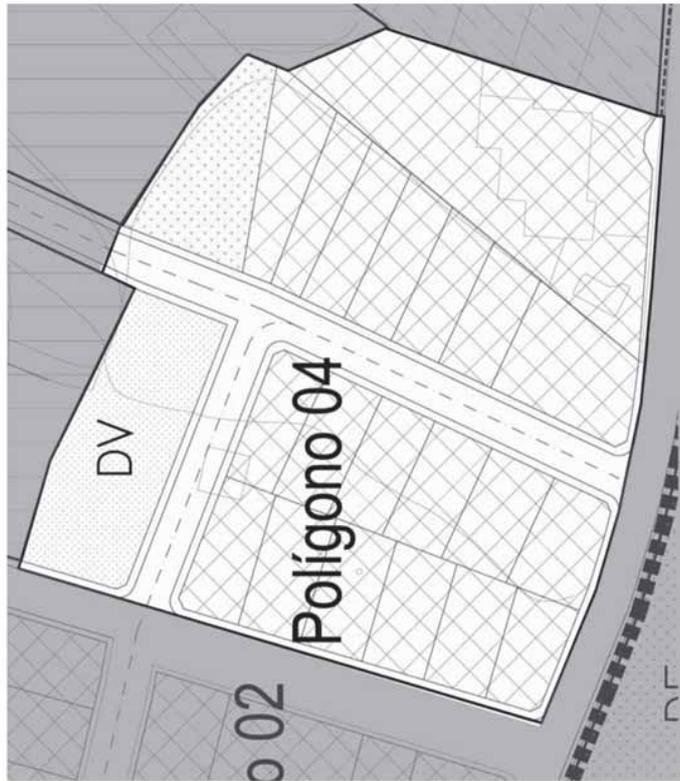
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>67.073 m<sup>2</sup></b> <b>66.111 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR/ BLOQUE TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>	<b>0.507 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>	<b>0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> UNIF. 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> BLOQUE</b>		
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> (159 viv. unifamiliares y 103 viv. en bloque )	<b>262 viv</b>		
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	<b>39 Viv/Ha</b>		
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b>	<b>200 m<sup>2</sup> UNIF</b>		
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	<b>0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		
<b>CESIONES</b>			
<b>ZONA VERDE</b>	<b>10% SUPERFICIE BRUTA</b>		<b>6.7073 m<sup>2</sup></b>
<b>DOTACIONAL</b>	<b>20 m<sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA</b>		
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	<b>Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009</b>		
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
<b>PAU</b>			
<b>PLAN PARCIAL</b>			
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>			
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
	<b>2.47 % CG</b>		
	<b>30.97 % RT5</b>		
	<b>45.89 % RT9</b>		
Los porcentajes de aportación de suelo en Sistemas Generales son los siguientes:			
	<b>50 % RT5 (481 m<sup>2</sup>)</b>		
	<b>50 % RT9 (481 m<sup>2</sup>)</b>		
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA**  
**FICHA NUMERO 38** DENOMINACIÓN DEL ÁREA **SECTOR 3 POLIGONO 3 NNSS**



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>13.420 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)</b>			<b>0.55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)</b>			<b>0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	<b>40</b>		
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	<b>30 Viv/Ha</b>		
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>		
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	<b>0.55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		
<b>CESIONES</b>			
<b>ZONA VERDE</b>	<b>10% SUPERFICIE BRUTA</b>		<b>1.342.00 m<sup>2</sup></b>
<b>DOTACIONAL</b>	<b>20 m<sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA</b>		
<b>SUELO LUCRATIVO</b>	<b>Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009</b>		
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA			
<b>DOCUMENTOS</b>			
<b>PAU</b>			
<b>PLAN PARCIAL</b>			
<b>PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>			
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>			
<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>			
Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes:			
	<b>0.49 % CG</b>		
Ejecución conjunta con el resto de las obras.			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 39  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA SECTOR 3 POLIGONO 4 NNSS



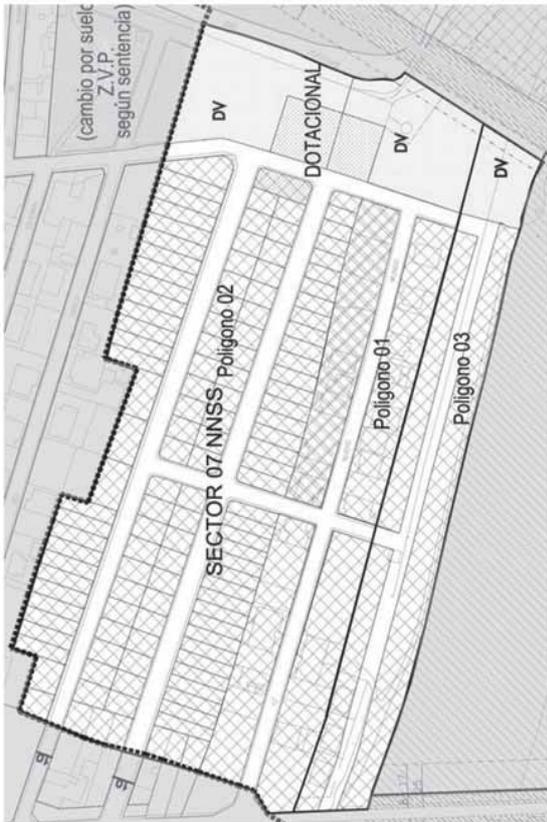
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>8.704 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> 23			
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b> 26 Vv/Ha			
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b> 200 m <sup>2</sup> UNIF			
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b> 0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>CESIONES</b>			
<b>ZONA VERDE</b> 10% SUPERFICIE BRUTA			
<b>DOTACIONAL</b> 20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	870.40 m <sup>2</sup>		
<b>SUELO LUCRATIVO</b> Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA			<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 0.30 % CG
<b>DOCUMENTOS</b>			Ejecución conjunta con el resto de las obras.
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 40  
DENOMINACIÓN DEL ÁREA SECTOR 5 NNSS



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>37.582 m<sup>2</sup></b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>COMPATIBLE</b>	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>EDIFICABILIDADES</b>			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en VPO 1.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> en V.Libre		
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> 128			
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b> 34 Vv/Ha			
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b> 150 m <sup>2</sup> UNIF			
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b> 0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
<b>AUTORIZACIONES</b>			
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO			
ORGANISMO FERROCARRILES			
Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante			
<b>CESIONES</b>			
<b>ZONA VERDE</b> 10% SUPERFICIE BRUTA			
<b>DOTACIONAL</b> 20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	3.758.20 m <sup>2</sup>		
<b>SUELO LUCRATIVO</b> Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009			
<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA			<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b> Los porcentajes de participación y financiación en Sistemas Generales son los siguientes: 1.38 % CG
<b>DOCUMENTOS</b>			Ejecución conjunta con el resto de las obras.
PAU			
PLAN PARCIAL			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
PROYECTO DE REPARCELACION			

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 41 DENOMINACIÓN DEL ÁREA SECTOR 7 NNSS



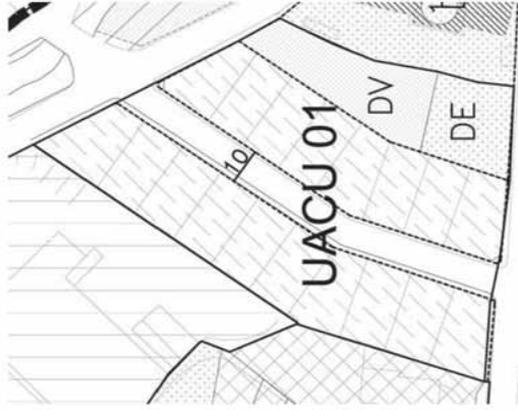
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	89.800 m <sup>2</sup>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> COMPATIBLE	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> TERCIARIO
--	-----------------------	--------------------------------------	---

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> 234	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	26 Viv/Ha
PARCELA MÍNIMA (OD)	250 m <sup>2</sup> UNIF.
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b> 0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>AUTORIZACIONES</b> CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO ORGANISMO FERROCARRILES Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.	
<b>CESIONES</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA
SUELO LUCRATIVO	10% SUELO EDIFICABLE LUCRATIVO
8.980.00 m <sup>2</sup>	

<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
<b>DOCUMENTOS</b>	
PAU	
PLAN PARCIAL	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACION	
<b>OBSERVACIONES</b>	Ejecución conjunta con el resto de las obras.

Los polígonos 1 y 2 se encuentran ejecutados a julio de 2009. El polígono 3 tiene aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y está pendiente de ejecución.

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 42 DENOMINACIÓN DEL ÁREA UACU. 01



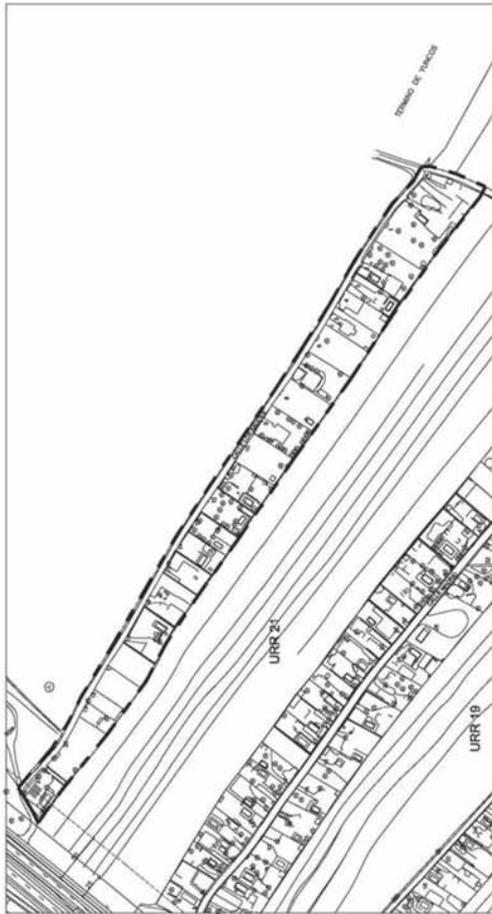
<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SUPERFICIE BRUTA</b>	7.660 m <sup>2</sup>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> COMPATIBLE	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> TERCIARIO HOTELERO
--	----------------------	--------------------------------------	--

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA DOTACIONAL (OD)	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b> 20	
DENSIDAD MÁXIMA (OE)	26 Viv/Ha
PARCELA MÍNIMA (OD)	200 m <sup>2</sup> UNIF.
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b> 0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>AUTORIZACIONES</b> CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO ORGANISMO FERROCARRILES Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la afección a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante.	
<b>CESIONES</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA
SUELO LUCRATIVO	10% SUELO EDIFICABLE LUCRATIVO
766.00 m <sup>2</sup>	

<b>GESTION (OD)</b> INDIRECTA	<b>SISTEMAS GENERALES (OE)</b>
<b>DOCUMENTOS</b>	
PAU	
PLAN PARCIAL	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
PROYECTO DE REPARCELACION	
<b>OBSERVACIONES</b>	Ejecución conjunta con el resto de las obras.

SECTOR URBANIZADO EN LA ACTUALIDAD

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 44 DENOMINACIÓN DEL ÁREA URB. LOS SAUCES



<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE)</b>	USO GLOBAL (OE)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>	37.568 m <sup>2</sup>	COMPATIBLE

<b>EDIFICABILIDADES</b>		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DE LA UNIDAD (OE)	0.37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	21	<b>AUTORIZACIONES</b>
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	6 viv/Ha	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la atención a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b>	400 m <sup>2</sup>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0.37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

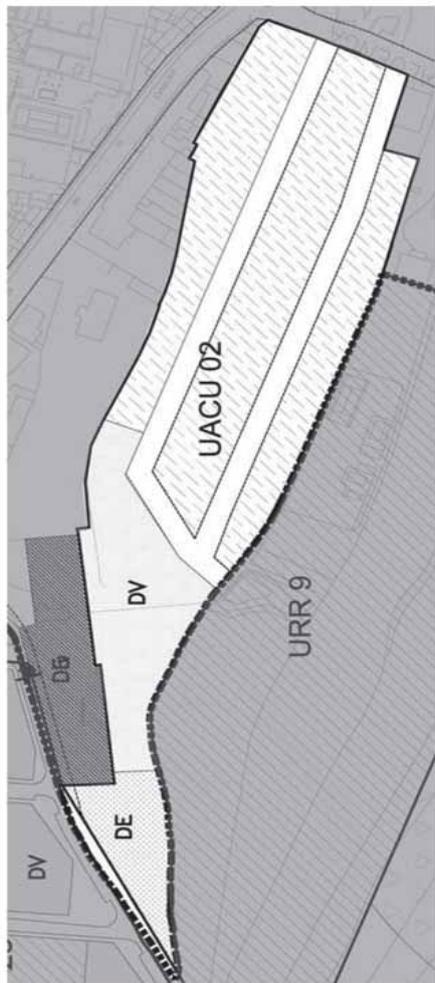
**CESIONES**  
Según artículo 41.2 de las Normas Urbanísticas y siguiente apartado

**LEGALIZACIÓN**

Se encuentra ejecutado parte del Proyecto de Urbanización con licencia del año 1990, por lo que la Entidad Urbanística deberá completar la ejecución del citado Proyecto y realizar las cesiones establecidas en Normas:

Total de superficie de viales	4.494 m <sup>2</sup>
Total de superficie de cesión de terrenos	5.240 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUP. DE CESION</b>	<b>9.734 m<sup>2</sup></b>

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA  
FICHA NUMERO 43 DENOMINACIÓN DEL ÁREA UACU. 02



<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b>	USO GLOBAL (OE)	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>	25.098 m <sup>2</sup>	TERCIARIO

<b>EDIFICABILIDADES</b>		
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA DEL SECTOR (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (OD)	0.80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (OE)</b>	76	<b>AUTORIZACIONES</b>
<b>DENSIDAD MÁXIMA (OE)</b>	30 viv/Ha	CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO
<b>PARCELA MÍNIMA (OD)</b>	200 m <sup>2</sup> UNIF.	ORGANISMO FERROCARRILES
<b>APROVECHAMIENTO TIPO (OE)</b>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Todos los proyectos o solicitudes de licencia que impliquen movimientos de tierra en el término municipal deberán ser enviados al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico para evaluar la atención a posibles restos arqueológicos. El informe que emita este órgano tendrá carácter vinculante

<b>CESIONES</b>		
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE BRUTA	2.509,80 m <sup>2</sup>
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	
SUELO LUCRATIVO	Según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009	

**GESTION (OD)**  
INDIRECTA

**SISTEMAS GENERALES (OE)**

**DOCUMENTOS**  
Ejecución conjunta con el resto de las obras.

PAU  
PLAN PARCIAL  
PROYECTO DE URBANIZACIÓN  
PROYECTO DE REPARCELACION

**OBSERVACIONES**

SE CONECTARA CON EL SECTOR URR 9

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 1</b>	
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 01 CASCO ANTIGUO</b>	
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO (OE) CASCO ANTIGUO</b>	<b>USO GLOBAL (OE) TIPOLOGÍA</b>	<b>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE Y UNIFAMILIAR</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>TERCIARIO Y DOTACIONAL INDUSTRIAL, ALMACENAJE CONDICIONADO</b>
<b>524.489 m<sup>2</sup></b>	<b>PROHIBIDOS</b>	<b>INDUSTRIAL PRODUCTIVO RESTO DEL INDUSTRIAL ALMACENAJE</b>

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	1.60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA RESIDENCIAL (OD)	2.20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	40 viv/Ha
<b>CESIONES DOTACIONALES</b>	
Se mantiene la edificabilidad materializada, por lo que no se establecen nuevas cesiones al ser suelo urbano consolidado.	

<b>GESTION (OD)</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
	Se incluye el área de ordenanza específica de la zona al sur del casco delimitada en la documentación gráfica
<b>AUTORIZACIONES LICENCIA</b>	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 2</b>	
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 02 EXPANSIÓN CONSOLIDADA</b>	
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE) ÁREA 0</b>	<b>USO GLOBAL (OE) TIPOLOGÍA</b>	<b>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE Y UNIFAMILIAR</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>TERCIARIO Y DOTACIONAL INDUSTRIAL ALMACENAJE CONDICIONADO PROHIBIDOS</b>
<b>82.156 m<sup>2</sup></b>	<b>RESTO DEL INDUSTRIAL ALMACENAJE</b>	

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0.57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	40 viv/Ha
<b>CESIONES DOTACIONALES</b>	
ZONA VERDE	10 % DE LA SUPERFICIE DE LA UNIDAD
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA

<b>GESTION (OD)</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
DIRECTA	Se tramitará el PERI por el Ayuntamiento que definirá y fijará tanto el régimen del suelo correspondiente, con los ámbitos sujetos a actuaciones edificatorias o urbanizadoras, como las cesiones definitivas y el modo de ejecución. Las cesiones se ubican en el área 4. Las cesiones dotacionales que se incluyen en esta ficha son a efectos de superficie, pudiéndose destinar en el PERI a equipamiento o zona verde el porcentaje que el Ayuntamiento estime conveniente según las necesidades.
<b>AUTORIZACIONES ESPECIALES CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO</b>	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 3</b>
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 03 UACU</b>
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE)</b> UACU 01 UACU 02	<b>USO GLOBAL (OE)</b> TIPOLOGIA USOS COMPATIBLES PROHIBIDOS	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>  TERCIARIO Y DOTACIONAL INDUSTRIAL PRODUCTIVO
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b>	<b>32.758 m<sup>2</sup></b>	

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	29 viv/Ha
<b>CESIONES DOTACIONALES</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE UNIDADES DE ACTUACIÓN
DOTACIONAL	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA EN CADA UNIDAD

<b>GESTION (OD)</b> PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	<b>OBSERVACIONES</b> La cesión de aprovechamiento lucrativo se realizará según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009.
<b>AUTORIZACIONES ESPECIALES</b> CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO ORGANISMO FERROCARRILES	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 4</b>
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 04 SECTORES INDUSTRIALES</b>
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> SECTORES INDUSTRIALES	<b>USO GLOBAL (OE)</b> INDUSTRIAL PRODUCTIVO Y DE ALMACENAJE
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b>	<b>542.554 m<sup>2</sup></b>
	USOS COMPATIBLES TERCIARIO Y DOTACIONAL Y Según Fichas Sectores

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS</b>	
ZONA VERDE	10% SUPERFICIE SECTORES
DOTACIONAL	5% SUPERFICIE SECTORES

<b>GESTION (OD)</b> PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	<b>OBSERVACIONES</b> La cesión de aprovechamiento lucrativo se realizará según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009.
<b>AUTORIZACIONES ESPECIALES</b> SEGÚN FICHAS DE DESARROLLO DE SECTORES	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 6</b>
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 06 SECTORES TERCIARIOS</b>
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<b>SUELO URBANIZABLE (OE) SECTORES TERCIARIOS</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>TERCIARIO</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b> 50.660 m <sup>2</sup>	USOS COMPATIBLES RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y DOTACIONAL Y Según Fichas Sectores

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0.56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS</b>	
ZONA VERDE DOTACIONAL	10% SUPERFICIE SECTORES 5% SUPERFICIE SECTORES

<b>GESTION (OD)</b>	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	<b>OBSERVACIONES</b> La cesión de aprovechamiento lucrativo se realizará según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009.
<b>AUTORIZACIONES ESPECIALES</b> SEGÚN FICHAS DE DESARROLLO DE SECTORES	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 5</b>
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 05 SECTORES RESIDENCIALES</b>
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<b>SUELO URBANIZABLE (OE) SECTORES RESIDENCIALES</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>RESIDENCIAL</b> TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE Y UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b> 586.053 m <sup>2</sup>	USOS COMPATIBLES TERCARIO Y DOTACIONAL

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0.58 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	35 viv/Ha

<b>CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS</b>	
ZONA VERDE DOTACIONAL	10% SUPERFICIE SECTORES 20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA EN CADA SECTOR

<b>GESTION (OD)</b>	
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	<b>OBSERVACIONES</b> La cesión de aprovechamiento lucrativo se realizará según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009.
<b>AUTORIZACIONES ESPECIALES</b> SEGÚN FICHAS DE DESARROLLO DE SECTORES	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 7</b>	
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 07 SECTORES EXTERIORES</b>	
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 2 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA POLIGONOS EXTERIORES	

<b>SUELO URBANIZABLE Y URBANO (OE)</b> <b>POLIGONOS RESIDENCIALES EXTERIORES</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b> 1.654.664 m <sup>2</sup>	<b>USOS</b> COMPATIBLES TERCIARIO Y DOTACIONAL RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	0.45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	25 viv/Ha
<b>CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS</b>	
<b>ZONA VERDE</b>	10% SUPERFICIE SECTORES
<b>DOTACIONAL</b>	20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA EN CADA SECTOR

<b>GESTION (OD)</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	La cesión de aprovechamiento lucrativo se realizará según la Disposición transitoria tercera de la Ley 2/2009.
<b>AUTORIZACIONES ESPECIALES</b>	
SEGÚN FICHAS DE DESARROLLO DE SECTORES	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 8</b>	
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 08 SECTOR 09 NNSS</b>	
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	

<b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SECTOR 09 DE LAS NNSS YA DESARROLLADO</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> INDUSTRIAL PRODUCTIVO Y DE ALMACENAJE
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b> 109.311 m <sup>2</sup>	<b>USOS</b> COMPATIBLES TERCIARIO Y DOTACIONAL Según Plan Parcial aprobado

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
<b>EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CESIONES DOTACIONALES</b>	
SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO Y PLANOS DE ORDENACIÓN	

<b>GESTION (OD)</b> REALIZADA	<b>OBSERVACIONES</b>
<b>AUTORIZACIONES</b> LICENCIA	Plan Parcial aprobado y ejecutado. Se aplicará la ordenanza recogida en el artículo 52 las Normas Urbanísticas del POM.

<p><b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA</b> <b>FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 10</b></p>
<p>DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 10 RESTO SECTORES NNSS</b></p>
<p>DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p>

<p><b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SECTORES RESIDENCIALES DE LAS NNSS</b></p>	<p><b>USO GLOBAL (OE)</b> TIPOLOGÍA <b>RESIDENCIAL</b> PLURIFAMILIAR EN BLOQUE Y UNIFAMILIAR</p>
<p><b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b>      <b>184.282 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>USOS COMPATIBLES</b> <b>TERCIARIO Y DOTACIONAL</b> Según Planes Parciales aprobados</p>

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0.55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	30 viv/Ha
<b>CESIONES DOTACIONALES</b>	
SEGÚN PLANES PARCIALES APROBADOS Y PLANOS DE ORDENACIÓN	

<b>GESTION (OD)</b>	
PAU para los polígonos no ejecutados	
<b>AUTORIZACIONES</b>	
LICENCIA TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<b>OBSERVACIONES</b>	
Planes Parciales aprobados. Algun Polígono pendiente de ejecución.	

<p><b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA</b> <b>FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 9</b></p>
<p>DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 09 SECTOR 10 NNSS</b></p>
<p>DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA</p>

<p><b>SUELO URBANIZABLE (OE)</b> <b>SECTOR 10 DE LAS NNSS YA DESARROLLADO</b></p>	<p><b>USO GLOBAL (OE)</b> <b>INDUSTRIAL</b> PRODUCTIVO Y DE ALMACENAJE</p>
<p><b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b>      <b>113.100 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>USOS COMPATIBLES</b> <b>TERCIARIO Y DOTACIONAL</b> Según Plan Parcial aprobado</p>

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	
<b>CESIONES DOTACIONALES</b>	
SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO Y PLANOS DE ORDENACIÓN	

<b>GESTION (OD)</b>	
REALIZADA	
<b>AUTORIZACIONES</b>	
LICENCIA	
<b>OBSERVACIONES</b>	
Plan Parcial aprobado y ejecutado. Se aplicará la ordenanza recogida en el artículo 53 las Normas Urbanísticas del POM.	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 11</b>
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 11 SECTOR URI 9</b>
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 1 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<b>SUELO URBANIZABLE (OE) SECTOR URI 9 YA DESARROLLADO</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> INDUSTRIAL PRODUCTIVO Y DE ALMACENAJE
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b> 441.194 m <sup>2</sup>	<b>USOS COMPATIBLES</b> Terciario y Dotacional Según Plan Parcial aprobado

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS</b>	
ZONA VERDE 10% SUPERFICIE BRUTA DOTACIONAL 5% DE SUPERFICIE BRUTA	44.119,40 m <sup>2</sup> 22.059,70 m <sup>2</sup>
SUELO LUCRATIVO 10% DE APROVECHAMIENTO SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO Y PLANOS DE ORDENACIÓN	

<b>GESTION (OD)</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
REALIZADA	Plan Parcial aprobado.
<b>AUTORIZACIONES</b>	
LICENCIA TRAS LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	

<b>PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YUNCLER DE LA SAGRA FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA NUMERO 12</b>
DENOMINACIÓN DEL ÁREA <b>ZOU 12 POLÍGONOS EXTERIORES</b>
DELIMITADA EN EL PLANO ZOUS 2 DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA POLÍGONOS EXTERIORES

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE) POLÍGONOS RESIDENCIALES EXTERIORES</b>	<b>USO GLOBAL (OE)</b> TIPOLOGÍA	<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>
<b>SUPERFICIE BRUTA ZOU</b> 186.693 m <sup>2</sup>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	TERCIARIO Y DOTACIONAL

<b>EDIFICABILIDADES</b>	
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)	0,37 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (OE)</b>	10 viv/Ha

<b>CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS</b>
ZONA VERDE 10% SUPERFICIE SECTORES DOTACIONAL 20 m <sup>2</sup> SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA EN CADA SECTOR

<b>GESTION (OD)</b>	<b>LEGALIZACIÓN</b>
	Se encuentra ejecutado parte del Proyecto de Urbanización con licencia del año 1990, por lo que la Entidad Urbanística deberá completar la ejecución del citado Proyecto y realizar las cesiones establecidas en Normas.