

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

YUNCLILLOS

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha (RP), y en el artículo 60 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a la publicación íntegra del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las normas urbanísticas, catálogo de bienes y espacios protegidos y fichas de gestión urbanística del Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos (POM).

Por acuerdo del pleno del Excmo. Ayuntamiento de Yuncillos, en sesión de fecha 13 de octubre de 1999, se debatió y aprobó el acuerdo relativo a la información general del P.O.M.

Siendo aprobando inicialmente el Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de fecha 13 de julio de 2000.

Y en sesión posterior del pleno municipal del Excmo. Ayuntamiento de fecha 3 de septiembre de 2001, se aprobaron los acuerdos relativos a la aprobación inicial del P.O.M. con modificaciones.

Publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, número 13, de fecha 30 de enero de 2004, acuerdo de 13 de enero de 2004, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, relativo al Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos en el que se hace una descripción de acontecimientos relativos al P.O.M. en sus antecedentes de hecho y constando en su fundamentos de derecho literalmente:

«Vista la documentación aportada por el Ayuntamiento de Yuncillos con fecha 21 de octubre de 2003 e informada favorablemente por el Servicio de Urbanismo y la Secretaria de la Comisión Provincial de Urbanismo, se comprueba que ésta da cumplimiento a lo requerido por la citada Comisión en su sesión de fecha 6 de mayo de 2003, por lo que con fecha 18 de noviembre de 2003, se procede a levantar la suspensión de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, excepto en lo que se refiere al Sector 1 «Los Rosales» que quedará en suspenso hasta la rectificación en los términos precisados en el acuerdo de

la CPU de 15 de mayo de 2002, con el informe favorable de los organismos afectados, en aplicación del artículo 37.5 de la LOTAU».

Aprobación definitiva del levantamiento de la suspensión de la vigencia de la ordenación establecida en el P.O.M. de Yuncillos en relación con el Sector 1 «Los Rosales».

En cuanto a la suspensión del Sector 1 «Los Rosales» relativo a la aprobación definitiva del levantamiento de la suspensión, por acuerdo de pleno del Excmo. Ayuntamiento de Yuncillos, en sesión extraordinaria de fecha 29 de enero de 2010, se aprobaron inicialmente las modificaciones introducidas en las condiciones urbanísticas del Sector 1 «Los Rosales» del P.O.M. conforme a los requisitos y las condiciones establecidas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de mayo de 2002, con el informe favorable de los organismos afectados en aplicación del artículo 37.5 de la LOTAU.

Así mismo, por acuerdo del pleno del Excmo. Ayuntamiento de Yuncillos, en sesión extraordinaria de fecha 29 de enero de 2010, se aprobaron inicialmente las modificaciones introducidas en las condiciones urbanísticas del Sector 1 «Los Rosales» del P.O.M. conforme a los requisitos y las condiciones establecidas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de mayo de 2002.

Posteriormente la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en su reunión de fecha 25 de febrero de 2010, acordó por unanimidad de todos sus miembros levantar la suspensión y aprobar definitivamente la clasificación como suelo urbanizable el Sector 1 «Los Rosales», incluido en Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos. Y publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 96, de fecha 29 de abril de 2010 (número de inserción 3689), si bien, en la descripción que se realizó de la normas urbanísticas que regulan el sector consta un error, que ahora mediante la presente publicación cuando se describan las normas particulares y ficha del Sector 1, que más adelante se dirá se realizará con la pertinente corrección en cuanto a la superficie.

RATIFICACIÓN DE APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN

Con fecha 9 de abril de 2014, el pleno del Ayuntamiento de Yuncillos aprobó por unanimidad de los presentes en la sesión ratificar la aprobación definitivamente el Plan de Ordenación de Yuncillos, según el acuerdo de fecha 18 de noviembre de 2003, por el que se procedió a levantar la suspensión de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como del Sector 1 «Los Rosales», que quedó en suspenso hasta los la rectificación en los términos precisados en el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 15 de mayo de 2002, según

el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en su reunión de fecha 25 de febrero de 2010, en la que se acordó levantar la suspensión y aprobar definitivamente la clasificación como suelo urbanizable el Sector 1 «Los Rosales», incluido en Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos, y Proceder a la publicación del Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos y corrección material del la publicación del levantamiento de la suspensión del Sector 1.

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, asimismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere.

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

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Fomento solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

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

Y se procede a la publicación del contenido íntegro del Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos que producirá los efectos del artículo 157.2 del RP entrando en vigor tras su publicación y teniendo vigencia indefinida.

1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del presente Plan de Ordenación Municipal, en adelante POM, es definir la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal de Yuncillos.

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

1.2. Vigencia y efectos.

1.2.1. El presente POM entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el D.O.C.M., y tendrá vigencia indefinida, salvo los casos de revisión, modificación o anulación.

1.2.2. El contenido de la ordenación urbanística se define en una serie de documentos gráficos (planos de ordenación), y un documento literal (la presente normativa). El POM contiene además una memoria informativa, memoria justificativa y varios planos de información, que pueden utilizarse para interpretar el contenido de los anteriores.

Situaciones fuera de ordenación.

1.2.3. A efectos de aplicación del artículo 24.2.d) de la Ley 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en adelante LOTAU, se considerarán fuera de ordenación exclusivamente los edificios o instalaciones que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

- Que ocupen suelo calificado expresamente como viario, sistema de zonas verdes y espacios libres, o equipamiento público.
- Que alberguen usos cuyos efectos ambientales vulneren los máximos tolerados por las disposiciones vigentes en materia de molestias, seguridad, salubridad o protección del medio ambiente, o por el planeamiento urbanístico. Se incluyen expresamente las instalaciones ganaderas en suelo urbano.
- Los que no puedan ser legalizados por incumplir requisitos objetivos exigibles en suelo rústico.

No se aplicará la calificación de fuera de ordenación a aquellos edificios que, aun estando en alguna de las situaciones citadas, queden expresamente excluidos en el planeamiento, o a los que se incluyan en catálogos que establezcan medidas especiales de protección.

En los edificios fuera de ordenación solo se autorizarán obras de mera conservación. En los que pudieran resultar parcialmente incompatibles con el planeamiento sin encontrarse en alguna de las situaciones descritas anteriormente, podrán autorizarse obras de mejora y reforma, siempre que no se agrave el motivo del incumplimiento.

1.3. Revisión y modificación. Régimen de innovación

Previsiones respecto a futuras revisiones.

1.3.1. Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, se recomienda un mínimo de cuatro años antes de revisar integralmente este POM, sin perjuicio de las modificaciones puntuales que pudieran ser necesarias.

Ordenación estructural y detallada. Innovación mediante planes parciales o especiales.

1.3.2. A efectos del régimen de innovación que se establece en el artículo 39 y concordantes de la LOTAU, se considera ordenación estructural:

- La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico.
- La delimitación del suelo rústico especialmente protegido, o los inmuebles sujetos a un régimen especial de protección incluidos expresamente en catálogos.
- La definición global de usos e intensidades, y la delimitación de las distintas zonas en suelo urbano y urbanizable. No se considerarán determinaciones estructurales las precisiones de ordenanza que no alteren usos e intensidades globales.
- La delimitación de sectores o unidades de ordenación establecida directamente en el POM, y los objetivos de ordenación señalados expresamente para cada uno de ellos en su caso.
- La delimitación de áreas de reparto.
- Los sistemas generales de zonas verdes y viario que se definen expresamente en este POM.
- La normativa para el suelo rústico.

El resto de las determinaciones del POM se considerará ordenación de detalle.

Estudios de detalle.

1.3.3. Los estudios de detalle podrán completar y ajustar las alineaciones u ordenación de volúmenes previstas en otros planes, sin afectar a la ordenación estructural, y siempre que no se reduzca la superficie total prevista en su ámbito para dotaciones públicas o viales, ni se aumente el aprovechamiento urbanístico.

A efectos de la aplicación del artículo 38.1.a) de la LOTAU, en relación con el 28 de la misma Ley, se admite formulación de estudios de detalle por particulares al margen de los programas de actuación urbanizadora, cuando además de cumplir las condiciones anteriores, su ámbito sea inferior al de una manzana existente, incluyendo las dos alineaciones de cada calle del contorno, y exista acuerdo previo entre todos los propietarios directamente afectados, que se formalizará expresamente en el expediente.

Delimitación de unidades de actuación para la ejecución del planeamiento

1.3.4. Las cambios en la delimitación de las unidades de actuación para la ejecución del planeamiento no se consideran modificación del POM, pudiendo tramitarse como parte del contenido de la alternativa técnica de los programas de actuación urbanizadora, o mediante el procedimiento del artículo 38 del Reglamento de Gestión, cuando no tengan por objeto la delimitación del ámbito de un programa.

1.4. Plazos de ejecución.

1.4.1. Con el fin de evitar la retención especulativa de solares, éstos deberán edificarse en el plazo máximo fijado en el artículo 130.2 de la LOTAU. En caso de incumplimiento de este plazo, se estará a lo previsto en el artículo 132 y concordantes de la LOTAU.

1.4.2. En el suelo clasificado como urbanizable, y en el urbano no consolidado, se fija un plazo de cuatro años para la presentación de los programas de actuación urbanizadora. Dado que el Ayuntamiento puede promover de oficio en cualquier momento el planeamiento de detalle y/o los programas de actuación urbanizadora necesarios, o convocar los correspondientes concursos, este plazo se fija únicamente de garantizar la seguridad jurídica de la ordenación definida en el POM durante este mismo periodo de tiempo.

1.4.3. Los plazos de ejecución de los programas de actuación urbanizadora serán los señalados directamente en la LOTAU.

1.5. Licencias urbanísticas.

La tramitación de licencias, como cualquier otra materia urbanística que no tenga que ver directamente con la ordenación del suelo, entendida como la definición de las condiciones específicas aplicables a cada finca, parcela o solar, podrá regularse mediante ordenanzas municipales. En tanto éstas no existan, se aplicarán directamente las disposiciones de la legislación general aplicable.

1.6. Clasificación del suelo.

A efectos de la aplicación del régimen jurídico correspondiente, se clasifica el suelo del término municipal en las categorías siguientes:

- a) Suelo urbano, distinguiendo las categorías de consolidado y no consolidado.
- b) Suelo urbanizable.
- c) Suelo rústico, distinguiendo las categorías de reserva y protegido por motivos naturales, ambientales y de protección de infraestructuras.

Los ámbitos físicos de estas clases de suelo se definen en los planos de ordenación, y el régimen jurídico aplicable es el que resulta en cada caso de la aplicación de la legislación vigente.

2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

2.1. Ejecución mediante actuaciones urbanizadoras.

2.1.1. La ejecución del planeamiento se realizará mediante el régimen de actuaciones urbanizadoras cuando se hayan delimitado expresamente unidades de actuación (artículo 130.1 de la LOTAU), o aunque éstas no se hubieran delimitado, cuando el desarrollo previsto implique la ejecución mediante este sistema en los términos previstos en el artículo 99 de la LOTAU.

En los casos de fincas ya urbanizadas que puedan ser edificadas directamente, y en tanto no se desarrolle reglamentariamente el artículo anterior, se entenderá que existe una transformación del suelo que requiere una actuación urbanizadora cuando se prevea la apertura de calles o espacios públicos que permitan el acceso a nuevos solares.

2.1.2. El régimen del suelo urbano sujeto obligatoriamente a la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, por haberse delimitado directamente en el POM unidades de actuación con esta finalidad, será el previsto en el artículo 69.1 de la LOTAU.

2.1.3. Cuando se propongan voluntariamente operaciones de reforma interior sobre suelos ya urbanizados que impliquen la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, y en tanto no se desarrollen reglamentariamente los artículos 99 y 69 de la LOTAU, se aplicará el régimen del 69.1 cuando se incrementen las posibilidades edificatorias iniciales al modificar la edificabilidad prevista originalmente en el planeamiento, y el del 69.2 en el resto de los casos.

2.1.4. Este POM contiene la ordenación detallada de todo el suelo urbano, por lo que la tramitación de instrumentos de desarrollo urbanístico se entiende voluntaria, tanto en el ámbito de las unidades de actuación, como en el suelo consolidado. Cuando se pretenda modificar esta ordenación, el nuevo viario cumplirá las condiciones mínimas siguientes:

a) Anchura mínima entre alineaciones de 8 m. En los polígonos industriales, la anchura mínima será 16 m en las calles con doble sentido de circulación, y 14 m en las de sentido único.

b) Los viales en fondo de saco solo se admitirán cuando no exista otra posibilidad para el acceso, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

1. La longitud máxima será de 50 m.
2. No presentará curvas, de forma que pueda verse toda su longitud desde la entrada.
3. Se diseñará una rotonda final para permitir el cambio de sentido de los vehículos con un diámetro mínimo de 12 m.
4. En cada vial en fondo de saco solo se admitirán tres parcelas, y en cada una de estas parcelas solo se autorizará una vivienda o instalación independiente.

2.1.5. En el suelo incluido expresamente en unidades de actuación, no se concederán licencias de parcelación en tanto no se haya aprobado y adjudicado el programa de actuación

urbanizadora, y el Ayuntamiento haya recibido el suelo de cesión obligatoria.

Para conceder licencias de edificación se exigirá, además, que el Ayuntamiento haya recibido definitivamente las obras de urbanización, o en su defecto, que se haya aprobado el proyecto de urbanización y prestado fianza en cuantía suficiente para garantizar su ejecución.

La cantidad garantizada cubrirá el 100 por 100 del valor de las obras de urbanización de acuerdo con los proyectos aprobados. Una vez recibidas provisionalmente las obras, el Ayuntamiento podrá admitir la sustitución de esta garantía por otra de menor cuantía hasta el momento de la recepción definitiva.

2.1.6. De forma excepcional, siempre que se mantenga indivisible la parcela, podrán admitirse obras de consolidación, mejora o ampliación de edificios o instalaciones existentes que no se encuentren fuera de ordenación, con un límite, en caso de ampliación, del 20 por 100 de la superficie construida existente.

También podrán concederse licencias de vallado antes de formalizar las cesiones, siempre que los propietarios se comprometan por escrito a demoler las vallas a su costa cuando el Ayuntamiento lo requiera, con el fin de no perjudicar la futura apertura de los viales ni el reparto de cargas y beneficios de cada unidad de actuación.

2.2. Ejecución mediante actuaciones edificatorias.

2.2.1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin (artículo 130.1 de la LOTAU).

2.2.2. Este POM contiene la ordenación detallada de todo el suelo urbano, por lo que la tramitación de instrumentos de desarrollo urbanístico se entiende voluntaria, tanto en el ámbito de las unidades de actuación, como en el suelo consolidado.

2.2.3. Cuando se hayan señalado en el planeamiento cesiones puntuales con el fin de rectificar alineaciones, u otros objetivos que no requieran la tramitación de instrumentos compensatorios, la formalización de estas cesiones será previa a la concesión de cualquier licencia.

2.2.4. Cuando se hayan previsto expropiaciones puntuales, su formalización no será requisito previo para la concesión de las licencias, pero éstas deberán respetar el suelo sujeto a expropiación, evitando actuaciones que supongan un incremento de su valor o dificultar su futura ocupación para los fines previstos en el planeamiento.

2.2.5. Cuando el Ayuntamiento estime necesario completar las obras de urbanización en el suelo urbano consolidado, podrá optar por ejecutarlas de oficio como obras públicas ordinarias, o exigir su ejecución por parte de los propietarios afectados en el marco de actuaciones edificatorias. En este último caso:

a) La definición técnica de las obras de urbanización que vayan a cederse al Ayuntamiento se contendrá en un proyecto independiente, que se aprobará previamente por el órgano competente para conceder la licencia de edificación asociada.

b) Las obras de urbanización se recibirán por el Ayuntamiento por el mismo procedimiento establecido para las que se incluyan en actuaciones urbanizadoras, o en su defecto, conforme a la legislación de contratos de las administraciones públicas en lo que resulte de aplicación.

c) Para conceder la licencia de edificación asociada a sea necesario cumplir los requisitos citados en el artículo 2.1.4 de esta normativa.

2.3. Ejecución de los sistemas generales.

2.3.1. Se consideran sistemas generales:

a) La depuradora de aguas residuales, y los tramos de la red de saneamiento señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

b) Las captaciones y depósitos, y los tramos de la red de agua potable señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

c) Las carreteras, los viales señalados en el plano de previsiones de infraestructura, y en todo caso, los que afecten a más de un sector de suelo urbanizable.

d) Los espacios libres y zonas verdes señalados en el plano de previsiones de infraestructura.

e) Las obras de acondicionamiento y drenaje que se realicen sobre las vaguadas señaladas en el plano de previsiones de infraestructura.

2.3.2. En el suelo urbano consolidado, el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá por expropiación cuando así se señale expresamente en el planeamiento, en los proyectos de obra, o en cualquier otro instrumento que implique la declaración de utilidad pública, y por cesión directa en concepto de rectificación de alineaciones en el resto de los casos. En el suelo urbano incluido en unidades de actuación, se obtendrá por cesión.

2.3.3. En el suelo urbano consolidado, los sistemas generales se ejecutarán, en principio, como obras públicas ordinarias. En el suelo incluido en unidades de actuación, se ejecutarán en el marco de los programas de actuación urbanizadora, incluyendo todos los tramos necesarios para el funcionamiento normal de los distintos servicios, hasta su conexión con los existentes. Cuando afecten a más de una unidad de actuación, su financiación se regulará por convenio urbanístico.

2.4. Régimen del suelo urbano. Definición de áreas de reparto.

2.4.1. En el suelo incluido directamente en unidades de actuación por el POM, se considera aplicable el régimen jurídico del artículo 69.1 de la LOTAU, salvo especificación en contrario en las condiciones particulares. La superficie de estas unidades, a efectos de cálculo de aprovechamientos y cesiones, será la que resulte de las mediciones topográficas definitivas, sin incluir el dominio público existente sin desafectar.

2.4.2. En el suelo urbano incluido en unidades de actuación, se considerará que cada una de ellas constituye un área de reparto, según lo dispuesto en el artículo 70.2 de la L.O.T.A.U. En el resto del suelo urbano, no procede la delimitación de estas áreas, constituyendo en este caso cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

2.5. Condiciones de vertido a la red de alcantarillado.

2.5.1. Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materia que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un exposímetro, en el punto de descarga a la red, deben dar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10 por 100 el citado límite.

b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras municipales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

e) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en

las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por interacción con otros desechos puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o estaciones depuradoras.

2.5.2. Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

Parámetro	(mg/l.)
DBO5	1.000
Ph	6-10
Temperatura (° C)	50
Sólidos en suspensión (decantables 0,2 micras)	1.000
Aceite y grasas	100
Arsénico	1-2
Plomo	1-2
Cromo total	5
Cromo hexavalente	5
Cobre	5
Cinc	5
Níquel	5
Mercurio	1
Cadmio	1
Hierro	50
Boro	4
Cianuros	5
Sulfuros	5
Fenoles totales	10

3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

3.1. Edificios de interés arquitectónico.

Esta ordenanza se aplicará únicamente a los edificios, elementos arquitectónicos, o conjuntos de interés relacionados expresamente en el anexo número 1 y plano de zonificación. En todos ellos, por indicación de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se exige informe favorable de la Comisión provincial de defensa del Patrimonio Histórico Artístico, antes de conceder licencias de obra.

3.2. Zona de casco antiguo.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.2.1. En esta zona, la tipología prevista es la tradicional cerrada. Podrán admitirse retranqueos siempre que el proyecto prevea una solución arquitectónica que garantice el cierre visual del espacio público, y un tratamiento similar al de las fachadas del entorno para las medianerías que vayan a quedar vistas como consecuencia de estos retranqueos. También se admiten cambios de tipología regulados mediante estudios de detalle o planes especiales.

Parcela mínima y densidad máxima.

3.2.2. La parcela mínima en esta zona, a efectos únicamente de futuras segregaciones, se fija en 125 metros cuadrados.

Edificabilidad.

3.2.3. En esta zona no se limita la edificabilidad a efectos de la concesión de licencias de edificación directas. Sin embargo, cuando se redacten voluntariamente estudios de detalle o planes especiales que impliquen la apertura de nuevo viario se considerará como edificabilidad bruta la mayor de las dos siguientes:

–1 m²/m² sobre la superficie de la finca original.

En estas mismas circunstancias, la densidad residencial sobre las áreas objeto de reforma interior será inferior a 40 viv/ha bruta.

Ocupación y fondo edificable.

3.2.4. No se limita la ocupación. El fondo edificable se limita a 15 m, pero no se aplicará en plantas bajas con 4 m. de altura máxima, ni en edificios de vivienda unifamiliar.

Alturas admisibles.

3.2.5. Se autorizan dos plantas y 7 m de altura máxima, o tres y 10 m. según se indica en el plano de zonificación, medidos en cualquier caso conforme se indica en el anexo número 2.

3.2.6. Por encima de la altura máxima se permiten los volúmenes correspondientes a instalaciones al servicio del

edificio, cajas de escalera, terrazas que no impliquen la construcción de cerramientos en las medianerías, y faldones de cubierta que cumplan las condiciones siguientes:

a) Todos los volúmenes situados sobre la altura máxima se ejecutarán bajo planos inclinados a 45° a partir de la línea de altura máxima. Cuando existan retranqueos, esta línea se entenderá situada en el plano de fachada del edificio retranqueado.

b) La altura de los testeros o cubreras no superará en ningún caso en mas de tres metros la cota de altura máxima permitida para la fachada. Siempre que sea posible, se procurará disminuir la altura de los hastiales, vertiendo las aguas en dirección a todas las fachadas o patios.

c) En las medianerías, los antepechos o cerramientos de terrazas transitables no sobresaldrán de las cotas correspondientes a los faldones de cubierta. En las fachadas, la altura de los antepechos será inferior a 1,2 m sobre la altura máxima.

3.2.7. Se admiten áticos retranqueados, o aprovechamientos bajo los faldones de la cubierta, siempre que no supongan la aparición de volúmenes por encima de los planos definidos en el artículo anterior, tengan una superficie inferior al 50 por 100 de la de la última planta, y se vinculen jurídicamente a los usos de las plantas inferiores. En zonas abuhardilladas, se considerará como superficie edificada la que tenga una altura libre superior a 1,5 m.

3.2.8. Se admiten entreplantas en locales existentes siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La entreplanta no podrá ocupar mas del 50 por 100 de la superficie del local primitivo.

b) Cuando la altura libre sea inferior a 2,4 m en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

c) Cuando exista una limitación de edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie de la entreplanta.

Cuerpos volados.

3.2.9. Sobre la alineación oficial se permitirán únicamente los salientes regulados en los puntos siguientes:

a) En planta baja, se permite sobresalir hasta un máximo de 12 cm por rejas o elementos decorativos, siempre que su diseño y situación no perjudiquen especialmente al tráfico peatonal o rodado, ni a la estética urbana. En plantas altas, se respetarán las limitaciones de los banderines o voladizos.

b) Las marquesinas, banderines, o elementos asimilables, se permitirán únicamente cuando cumplan las condiciones siguientes:

1. Altura libre de 2,25 m sobre la rasante de la acera en el punto mas desfavorable.

2. El saliente máximo será inferior en 40 cm al ancho de la acera en cada punto.

3. Cuando no exista acera diferenciada en calles pavimentadas con tráfico rodado, o cuando el ancho de la calle sea inferior a 7 m, el saliente máximo serán 50 cm y la alturalibre sobre rasante 3,5 m.

c) Los cuerpos volados abiertos o cerrados solo se admitirán cuando existan precedentes en los tramos de fachada afectados, considerando como tales los conjuntos de fachadas existentes entre dos bocacalles consecutivas. En cualquier caso se respetarán las siguientes reglas:

1. Altura libre de 3,5 m desde la rasante de la acera.

2. En calles de ancho inferior a 7 m medidos en cada punto, solo se admiten balcones abiertos tradicionales con vuelo máximo de 45 cm. En calles con mas de 7 m, se admiten vuelos del 10 por 100 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m. En cualquier caso, no se superará el ancho de la acera menos 20 cm.

3. Los cuerpos volados se separarán desde las medianerías una distancia igual o superior al vuelo, con un mínimo de 60 cm, salvo que se aporte por escrito la conformidad del propietario colindante.

Patios de luces y ventilación. Condiciones higiénicas.

3.2.10. Cuando un patio sirva para iluminar o ventilar locales habitables, sus dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m de diámetro mínimo. Se considera local habitable aquel en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo, esparcimiento o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas.

3.2.11. Todos los locales habitables deberán ventilarse por medios naturales o mecánicos. En las viviendas o edificios residenciales, la ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras (dormitorios, cocinas, y salas de estar), deberá resolverse de forma natural.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

3.2.12. Los vertidos de aguas residuales se realizarán a la red municipal de alcantarillado. Cuando se trate de vertidos procedentes de instalaciones productivas o procesos que puedan producir efectos negativos en las instalaciones públicas, será obligatorio realizar una depuración previa en la propia instalación, y ejecutar una arqueta general registrable en cualquier momento por los servicios municipales, para comprobar las condiciones del vertido. Los vertidos a la red cumplirán, los límites físico-químicos señalados en el Reglamento sobre el Dominio Público Hidráulico, y cuanta legislación al respecto sea de aplicación.

3.2.13. El nivel de ruido, medido en el interior de la vivienda o edificio dotacional afectado por la posible molestia con los huecos de ventilación cerrados, no superará los 45 dba entre las 8,00 y las 22,00 horas, ni los 30 dba entre las 22,00 y las 8,00 horas. Cuando el ruido de fondo sea superior a los niveles anteriores, ninguna actividad considerada aisladamente podrá provocar un aumento superior a 3 dba sobre el ruido de fondo.

3.2.14. Los propietarios de las instalaciones productoras de ruido tienen la obligación de tomar las medidas necesarias para evitar su transmisión, de forma que no se llegue a los niveles citados en el artículo anterior.

3.2.15. Los elementos constructivos de separación entre cualquier local que pueda considerarse como foco de ruido y otro colindante destinado a usos residenciales o dotacionales, y las cubiertas de los primeros, deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 60 dba. a ruido aéreo si la actividad funciona en horario nocturno. Las fachadas de estos mismos locales deberán garantizar un aislamiento acústico mínimo de 35 dba. En todos los casos, el cálculo se realizará con los criterios de la NBE-CA-88 o norma que la sustituya.

Condiciones de uso.

3.2.16. El uso principal en esta zona es el residencial. Los restantes usos se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el principal, debiendo respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno descritas anteriormente.

3.2.17. En plantas altas de edificios de vivienda, y al margen del uso principal, se admiten únicamente las oficinas, y despachos profesionales que no produzcan molestias por alguno de los motivos citados en el Decreto 2414 de 1961. El resto de los usos deberá situarse en planta baja o inferior, y contar con acceso independiente desde la vía pública.

3.2.18. No se permitirá la instalación de actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414 de 1961, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

3.2.19. Cuando se pretenda instalar una actividad que pueda originar tráfico pesado en las vías del entorno, deberá presentarse un estudio específico de tráfico, aparcamiento, y carga y descarga al solicitar la licencia.

3.2.20. No se permite la instalación de actividades que originen tránsito de animales en grupo por la vía pública.

Dotaciones obligatorias de los edificios.

3.2.21. En los locales comerciales, de espectáculos o industriales con superficie útil superior a 200 m² será obligatorio prever en el interior de la parcela, o en cualquier caso fuera del viario público, un espacio para carga y descarga de mercancías y aparcamiento de vehículos, con un mínimo de 30 m² por cada 100 m² útiles de local. El Ayuntamiento podrá dispensar de esta obligación de forma motivada cuando se trate de edificios existentes, y la nueva actividad no suponga un incremento de las necesidades de aparcamiento en el área afectada.

Condiciones estéticas.

3.2.22. Los volúmenes, colores y texturas de las edificaciones se adecuaran a las condiciones del entorno. Cuando el Ayuntamiento deniegue una licencia por este concepto, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes.

3.3. Ensanche residencial.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas de los artículos siguientes, se aplicarán las de la zona de casco antiguo.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.3.1. Las edificaciones respetaran los retranqueos existentes en el tramo de calle considerado. Cuando no existan referencias, el retranqueo mínimo desde la alineación será de 2 m, permitiéndose cuerpos de edificación de una sola planta y 4 m de fachada máxima destinados a garaje sin respetar los retranqueos anteriores, con el fin de evitar la necesidad de colocar doble puerta en sus accesos. En parcelas en esquina, no será necesario respetar el retranqueo en la calle secundaria.

En cualquier caso, la tipología edificatoria y retranqueos podrá modificarse mediante estudios de detalle que afecten a tramos de calle completos. Los retranqueos se aplicarán a semisótanos y plantas sobre rasante.

Parcela mínima y densidad máxima.

3.3.2. La parcela mínima en esta zona a efectos de futuras segregaciones se fija en 250 m². En promociones nuevas, el número de viviendas será en cualquier caso igual o inferior al cociente de dividir por 250 la superficie neta de la parcela en metros cuadrados, con independencia de la tipología y de la formalización jurídico-registral de la propiedad.

Ocupación y fondo edificable.

3.3.3. La ocupación se limita al 70 por 100 de la parcela en semisótanos y plantas sobre rasante. El fondo edificable no se limita.

En parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial del POM con superficie inferior a 250 m², se considerará como límite de ocupación el correspondiente a una parcela de esta superficie.

Edificabilidad.

3.3.4. 1 m²/m² sobre parcela neta, medida en la forma prevista en el anexo dos. En parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial del POM con superficie inferior a 250 m², se considerará como límite de edificabilidad el correspondiente a una parcela de esta superficie.

Alturas admisibles.

3.3.5. Se autorizan dos plantas y 7 metros de altura.

Condiciones de uso.

El uso principal es el residencial unifamiliar. No se admiten usos molestos, salvo pequeñas instalaciones integradas en la vivienda del propietario que ocupen menos del 50 por 100 de la superficie total de edificio. En cualquier caso, deben eliminarse las causas de su calificación. No se admiten usos que puedan calificarse como insalubres o peligrosos.

3.4. Zona industrial.

Para todo lo que no esté en contradicción con las condiciones específicas siguientes, se aplicarán las de la zona de casco antiguo.

Tipologías edificatorias. Retranqueos.

3.4.1. La posición de los edificios en las parcelas es libre, salvo retranqueos fijados expresamente en los planos de ordenación. Cuando existan retranqueos será obligatorio el cierre mediante vallado, o el acondicionamiento de los espacios exteriores mediante ajardinamiento, zonas de aparcamiento o tratamientos similares.

Parcela mínima.

3.4.2. La parcela mínima en esta zona, a efectos de futuras segregaciones, se fija en 500 m².

Edificabilidad.

3.4.3. 1 m²/m² sobre parcela neta.

Ocupación.

3.4.4. Se limita al 80 por 100 de la superficie de la parcela.

Alturas admisibles.

3.4.5. Dos plantas y 10 metros de altura. Podrán admitirse puntualmente alturas geométricas superiores para elementos singulares de las instalaciones.

Cuerpos volados.

3.4.6. No se permiten sobre espacios públicos.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

3.4.7. El nivel de ruido, medido en el interior de cualquier vivienda o edificio dotacional situado fuera de la zona industrial no superará los límites señalados para la zona de casco antiguo. No se establecen limitaciones de aislamiento para elementos constructivos, ni para niveles de ruido medidos en el interior de la zona industrial.

Condiciones de uso.

3.4.8. Se permiten usos industriales, dotacionales, y excepcionalmente viviendas u oficinas vinculadas a un uso principal de carácter productivo o dotacional, siempre que su superficie construida sea inferior al 25 por 100 del total edificado.

3.4.9. No se permitirá la instalación de actividades insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con las definiciones del Decreto 2414 de 1961, salvo que se eliminen las causas de su clasificación mediante procedimientos técnicos adecuados.

3.4.10. Cuando la instalación de una actividad pueda suponer una ocupación constante de la vía pública por vehículos aparcados, depósito de materiales u otros motivos, se exigirá la previsión de espacio suficiente en el interior de las parcelas para realizar estas operaciones.

3.5. Zona de equipamiento público.

Como uso se admite únicamente el equipamiento público. Para el resto de las condiciones se aplicarán las de la zona colindante mas favorable.

3.6. Espacios libres y zonas verdes.

En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar mas del 2 por 100 de la superficie de la finca, y sin sobrepasar los 4 m de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público.

3.7. Parcelas afectadas por inundaciones.

En el plano de zonificación se señalan algunas parcelas de suelo urbano consolidado, en las que se han detectado edificaciones que podrían verse afectadas por inundaciones. Además de las condiciones de edificación aplicables en función de la zona en la que se sitúan, en estos casos se aplicarán las condiciones específicas siguientes:

a) Las edificaciones existentes se declaran expresamente fuera de ordenación.

b) No se concederán licencias de edificación, en tanto no se apruebe un Plan Especial de Protección del Arroyo, con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que defina las dimensiones del cauce necesario para no interferir con la avenidas del arroyo existente, y ordene los volúmenes edificables en consonancia con este cauce.

4. CONDICIONES PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

4.1. Condiciones generales.

Usos e intensidades admitidas.

4.1.1. En las U.A. 1 y 13 se aplicará la ordenanza industrial. En el resto de las unidades se aplicará la ordenanza de ensanche residencial. La edificabilidad bruta, medida sobre la superficie de las fincas originales, será de 0,6 m²/m², y la densidad máxima, en el caso de uso residencial, 25 viv/ha.

Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

4.1.2. Se considera que cada unidad de actuación es un área de reparto. No se establecen coeficientes de homogeneización por uso, por lo que el aprovechamiento tipo coincide en cada caso con la edificabilidad bruta.

4.2. Condiciones específicas para las unidades de actuación.

U.A.1: El objetivo de la ordenación será resolver las conexiones de agua potable y alcantarillado, y concentrar los accesos desde la carretera. Las cesiones en concepto de zonas verdes y dotaciones se situarán junto a la zona verde paralela al Camino de Villaluenga, y eventualmente, junto a una vía de servicio paralela a la carretera.

U.A.2: Las cesiones se concentrarán junto a la vaguada clasificada como sistema general de espacios libres, o eventualmente, junto a una vía de servicio paralela a la carretera.

U.A.3: Las cesiones se concentrarán junto a la vaguada clasificada como sistema general de espacios libres.

U.A.4: No se asignan objetivos específicos para esta unidad.

U.A.5: En esta unidad se admite el uso alternativo industrial en las parcelas con frente a la travesía. Los usos definitivos se delimitarán mediante un plan especial de reforma interior. Se procurará limitar el acceso rodado directo desde la carretera.

U.A.6: El objetivo de la ordenación es resolver de forma adecuada el drenaje natural de la zona. Para el desarrollo de esta unidad se requiere la aprobación previa de un Plan Especial de protección de arroyo, que será informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

U.A.7 y 8: El objetivo de la ordenación en esta unidad es la consolidación como vías urbanas de los caminos del Río y de Cantaelgallo, y la formación de un parque lineal a lo largo del arroyo, donde se concentrarán las cesiones legales. Para el desarrollo de esta unidad se requiere la aprobación previa de un Plan Especial de protección de arroyo, que será informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

No se incluirá en la superficie de la unidad el dominio público hidráulico, ni las franjas de servidumbre de 5 m a cada lado, que se consideran suelo no urbanizable especialmente protegido.

U.A.9: Para el desarrollo de esta unidad se requiere la aprobación previa de un Plan Especial de protección de arroyo, que será informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El objetivo de la ordenación será prolongar el parque lineal del arroyo, donde se concentrarán las cesiones legales.

No se incluirá en la superficie de la unidad el dominio público hidráulico, ni las franjas de servidumbre de 5 m a cada lado, que se consideran suelo no urbanizable especialmente protegido.

U.A.10: Anulada.

U.A.11: Esta unidad esta parcialmente urbanizada y edificada. Los objetivos de la ordenación serán completar la urbanización existente, y posibilitar el drenaje superficial del sector ocho.

U.A.12: En esta unidad se aplicará el régimen del artículo 69.2 de la LOTAU. El objetivo de ordenación es conseguir la apertura de la calle 19 de Octubre hacia la calle de Villaluenga, completando la urbanización existente, sin que sean necesarias las cesiones dotacionales del artículo 31 de la LOTAU. Las obras necesarias se realizarán, en este caso, como obras públicas ordinarias de iniciativa municipal, financiándose por los propietarios afectados mediante alguno de los procedimientos citados en el artículo 129 de la misma Ley.

U.A.13: El objetivo de la ordenación será resolver las conexiones con los distintos servicios y el acceso rodado.

Serán por cuenta de los propietarios de la unidad las inversiones necesarias para garantizar presión suficiente en la red de distribución de agua potable.

Únicamente se permite un acceso desde la carretera.

Las cesiones legales se situarán junto a la zona verde paralela al Camino de Calderuela, y eventualmente, junto a una vía de servicio paralela a la carretera.

5. NORMATIVA PARA EL SUELO URBANIZABLE

5.1. Normas generales para el suelo urbanizable.

5.1.1. El suelo urbanizable podrá ser desarrollado mediante la formulación de programas de actuación urbanizadora, que contendrán la ordenación urbanística pormenorizada necesaria para definir el destino de cada parcela. En tanto no se aprueben y adjudiquen estos programas, el régimen aplicable será el del suelo rústico.

5.1.2. El urbanizable se ha dividido en sectores, entendidos como ámbitos para la redacción de los planes parciales que definan la ordenación pormenorizada en desarrollo de este POM. Los programas definirán su propio ámbito, que podrá ser diferente al del sector, en función de las circunstancias jurídico-económicas de cada caso.

5.1.3. Las condiciones de edificación de los sectores situados en el núcleo urbano de Yuncillos, numerados del dos al once, serán las definidas para las unidades de actuación residenciales e industriales de este mismo núcleo, es decir 0,6 m²/m² de edificabilidad bruta, 25 viv/ha. de densidad máxima, y aplicación con carácter de mínimo de las ordenanzas de ensanche residencial,

o industrial del suelo urbano según los casos. Las del sector uno « Los Rosales» se especifican en las condiciones particulares de este sector

5.1.4. No se establece un orden de prioridades obligatorio para la aprobación y ejecución de los distintos programas, pero deberán ejecutarse en cada caso las conexiones exteriores de infraestructura necesarias para garantizar el servicio de cada unidad de actuación. La descripción técnica de estas conexiones, incluyendo la justificación de sus calibres en función de la demanda prevista, se contendrá en la alternativa técnica de los programas a nivel de anteproyecto de urbanización.

5.1.5. La financiación de las conexiones exteriores con las distintas infraestructuras, y la urbanización de las calles de borde, se detallará expresamente en las propuestas jurídico económicas.

En tanto no se construya un nuevo depósito municipal, serán por cuenta de los propietarios las inversiones necesarias para garantizar una presión mínima de 2 kg en todos los puntos de la red de agua potable de cada sector. En los puntos altos, y con el fin de no perjudicar al resto de los usuarios de la red, esta presión se conseguirá preferentemente mediante depósitos de acumulación complementarios, situados a una cota ligeramente inferior a la del depósito municipal, y grupos de presión colocados en la salida de los mismos.

5.1.6. Al margen de las cesiones en el artículo 31 de la LOTAU, y con el fin de cumplir el estándar legal de sistema general de espacios libres, se establece una cesión adicional obligatoria de 281,68 m²/ha. para los sectores de uso residencial. Esta cesión se localizará necesariamente en el suelo delimitado como «Sistema general de espacios libres afecto al suelo urbanizable residencial» en el plano número O-2 de zonificación, y deberá ser compensada con parcelas edificables al ejecutar los programas de actuación urbanizadora.

5.1.7. Cada sector de suelo urbanizable, mas la parte proporcional de sistema general de espacios libres que se le asigna, constituye un área de reparto según lo dispuesto en el artículo 70.1 de la L.O.T.A.U. No se establecen coeficientes de homogeneización por uso, por lo que el aprovechamiento tipo se calculará multiplicando edificabilidad bruta del sector por el coeficiente 0,9726 que tiene en cuenta la proporción entre el suelo con aprovechamiento (sectores) y la totalidad del suelo urbanizable (sectores mas sistemas generales afectos).

5.2. Normas particulares por sectores.

S-1.

(Según la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo que su reunión de fecha 25 de febrero de 2010, acordó por unanimidad de todos sus miembros levantar la suspensión y aprobar definitivamente la clasificación como suelo urbanizable el Sector 1 «Los Rosales», incluido en Plan de Ordenación Municipal de Yuncillos. Publicado con un error material en las superficies del mismo, en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 96, de fecha 29 de abril de 2010, al número de inserción 3689, que ahora se describe con la pertinente corrección.)

En el sector uno «Los Rosales», existe una instalación de hostelería y ocio que el POM se propone legalizar, regulando además su posible ampliación con usos terciarios y residenciales.

La superficie aproximada del sector son 425.158 m², de uso residencial y terciario.

Los usos, e intensidades admitidos son:

- Uso principal mixto, residencial y terciario.
- Edificabilidad máxima de 0,3 m²/m² sobre la superficie bruta.
- Densidad máxima de viviendas: 10 viv/ha.
- Cesiones: Las previstas en el artículo 31 de la LOTAU, más sistemas general de espacios libre según normativa.
- Observaciones: Todos los sistemas generales necesarios para el funcionamiento del sector serán financiados y conservados por el urbanizador, o por los futuros propietarios.

El plan parcial que desarrolle la ordenación urbanística pormenorizada de este sector se someterá a informe previo de la Confederación de Aguas del Tajo, y de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Sera obligatorio contar con en el momento de desarrollo con la autorización de la Confederación hidrográfica del Tajo de los vertidos al arroyo.

El plan parcial realizará las previsiones necesarias para la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen como consecuencia de su ejecución, de acuerdo con las directrices establecidas en el Plan de Gestión de residuos Urbanos de Castilla-La Mancha.

S-2.

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través de la calle Yuncler, y desde el sistema general viario previsto para mejorar el acceso del sector uno.

La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector existente en la calle General Varela, aliviando las aguas pluviales al canal existente bajo el parque.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo requiere un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador, así como una instalación complementaria que garantice presión suficiente en las cotas mas altas.

S-3.

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través de la prolongación de la calle Villaluenga, del viario existente en la zona urbano consolidada situada al norte de la calle Cabañas, y del la U.A.6

La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector existente en la calle Villaluenga, aliviando las aguas pluviales a la vaguada paralela.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

S-4.

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través de los caminos alto y bajo de Cabañas.

La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector existente en la calle General Varela, aliviando las aguas pluviales al canal existente bajo el parque municipal. Es necesario desdoblar la red existente aguas arriba de este colector en las calles General Franco y General Mola.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

S-5.

Uso industrial.

La conexión con la trama urbana se consigue fundamentalmente a través de las carreteras.

La solución prevista para el saneamiento es a través de los sectores seis y siete. Si se programa antes que éstos, será necesario ejecutar, al menos, el colector a través de la vaguada natural.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo de cualquiera de los dos sectores completos puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

S-6.

Uso alternativo residencial o industrial, a definir en el momento de tramitar el planeamiento de desarrollo.

La conexión con la trama urbana se consigue fundamentalmente a través de la carretera y el camino de Toledo, y en menor medida, desde las calles Eras Altas y del Cerro del suelo urbano consolidado.

La solución prevista para el saneamiento es conectar directamente con el colector municipal en la salida del suelo urbano, a través del sector siete. Si se programa antes que éste, será necesario ejecutar, al menos, el colector a través de la vaguada natural.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo de cualquiera de los dos sectores

completos puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

S-7.

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través de los caminos de Cantaelgallo y Toledo.

La solución prevista para el saneamiento es conectar directamente con el colector municipal en la salida del suelo urbano. En el cálculo de la red de saneamiento se tendrá en cuenta el drenaje de los sectores 5 y 6.

La distribución de agua potable puede conectarse directamente con la red municipal existente.

S-8.

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través de los caminos de la Luna y del Río, situados en los bordes norte y sur del sector.

La solución prevista para el saneamiento es conectar directamente con el colector municipal situado en el camino del Río.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo hace necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

S-9.

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través del camino del Río.

La solución prevista para el saneamiento es conectar directamente con los colectores municipales situados en el camino del Río y el arroyo.

La distribución de agua potable se conectará directamente con la red municipal existente.

S-10.

Uso industrial.

La conexión con la trama urbana se consigue fundamentalmente a través de la carretera de Recas, que separa la zona industrial de la residencial del casco urbano.

La solución prevista para el saneamiento es a través de esta misma carretera, hasta la vaguada de la calle de Villaluenga.

Para conectar con la red de agua potable es preciso ejecutar una arteria a lo largo de esta misma carretera. En tanto no se construya un nuevo depósito municipal, también será necesaria una instalación complementaria para conseguir presión suficiente en los puntos mas altos del sector.

S-11.

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través del sector 3 y de la U.A. 4.

La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector existente en la calle Villaluenga, atravesando el sector 3. Las aguas pluviales pueden aliviarse al arroyo a partir de la calle Villaluenga.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador, y un sistema complementario de presión para garantizar el servicio en las cotas mas altas.

S-12. Anulado.**S-13.**

Uso residencial.

La conexión con la trama urbana se consigue a través de los caminos alto y bajo de Cabañas.

La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector existente en la calle General Varela, atravesando el sector 4, la U.A. 5, y varios tramos de calle de suelo urbano consolidado. Las aguas pluviales pueden aliviarse al arroyo en la calle General Varela.

La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo

depósito acumulador, y un sistema complementario de presión para garantizar el servicio en las cotas mas altas.

6. NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO

6.1. Suelo rústico protegido por valores arqueológicos.

Se considera que existen valores de carácter arqueológico en los lugares señalados como yacimientos en el anexo I y plano de ordenación del término municipal. En defecto de una definición mas precisa del entorno por la consejería competente, se entenderá clasificado como suelo rústico protegido por razones arqueológicas un círculo de cien metros de radio con centro en las coordenadas citadas en el anexo. En este ámbito, se considerará aplicable el artículo 21 de la Ley 4 de 1990, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, con el siguiente procedimiento de control:

a) Previamente a cualquier actividad que comporte remoción de tierras, el promotor implicado realizará a su cargo un estudio referente al posible valor arqueológico redactado por titulado competente. Este estudio podrá realizarse para cada solar individual, o para unidades de actuación completas, de forma que cuando ya haya realizado el segundo no será necesario el primero.

b) La Consejería de Educación y Cultura, en función del contenido de este estudio previo, determinará la necesidad de un control arqueológico. Cuando este control implique trabajos de prospección o excavación, éstos deberán ser autorizados expresamente por tiempo y espacio determinados por la Consejería de Educación y Cultura.

c) El estudio o control citados en los párrafos anteriores habrán de concluir en informe del director de los trabajos manifestándose como mínimo sobre los siguientes aspectos:

1. Valoración arqueológica del área estudiada con una estimación de los restos que pudieran existir a partir de los indicios conocidos o excavaciones realizadas.

2. Propuesta de finalización o continuación del seguimiento arqueológico en función de la valoración anterior, con referencia expresa a los trabajos que se considere necesario realizar durante la ejecución de las obras en su caso.

3. Propuesta de conservación de los restos arqueológicos detectados en su caso, incluyendo eventuales condiciones a incorporar al conceder la licencia urbanística.

d) El visado definitivo de estos informes contendrá un pronunciamiento de la Consejería sobre cuantas cuestiones suscite la protección del patrimonio arqueológico afectado, y en concreto, sobre las condiciones que hayan de incorporarse con tal fin a las correspondientes licencias urbanísticas.

6.2. Suelo rústico de protección natural

6.2.1. Se clasifica como suelo rústico de protección natural, el ocupado por las vías pecuarias en todo el término municipal.

6.2.2. Se clasifican como suelo rústico de protección natural las riberas del Guadarrama, en la franja afectada por las galerías fluviales arbóreas y arbustivas de saucedas y alamedas. En esta clase de suelo no se permitirá:

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

b) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

c) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente, y que, en aplicación de ésta, deban emplazarse en el medio rural.

6.3. Suelo rústico de protección ambiental.

Se clasifica como suelo rústico de protección ambiental el resto del dominio público hidráulico y sus zonas de protección. En esta clase de suelo, se cumplirán las limitaciones del art. 61 de la LOTAU.

6.4. Suelo rústico de protección de infraestructuras.

Se clasifica como suelo rústico de protección de infraestructuras, el situado en los márgenes de las carreteras hasta la línea de edificación definida reglamentariamente, salvo que

éste se haya delimitado expresamente como suelo urbano o urbanizable.

6.5. Suelo rústico de reserva

6.5.1. Se entenderá como de reserva el resto del suelo rústico, clasificado como tal por considerarse innecesario para un desarrollo urbano racional, de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el POM. Las determinaciones señaladas para el suelo rústico de reserva se aplicarán, con carácter de mínimo, a todas las categorías de suelo rústico.

6.5.2. En el suelo rústico se aplicará directamente el régimen legal definido en la LOTAU, completado con las siguientes disposiciones:

a) Con el fin de comprobar el cumplimiento del artículo 54.1.B).a), de la LOTAU, en todas las segregaciones en las que resulte algún lote inferior a 25.000 m², se exigirá informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente sobre el cumplimiento de la legislación agraria.

b) Las vallas se retranquearán un mínimo de cinco metros desde los ejes de los caminos rurales ordinarios, y siete metros de los caminos resultantes de concentración parcelaria. Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en el artículo 55 de la LOTAU.

6.5.3. No se admitirán parcelaciones, instalaciones ni actos urbanísticos de ningún tipo, cuando exista riesgo de formación de un núcleo urbano, salvo los regulados mediante alguno de los instrumentos de clasificación del suelo previstos en la Ley 2 de 1998. Se entenderá que existe este riesgo cuando se observe alguna de las siguientes circunstancias:

a) Existencia de una parcelación de hecho con tres o mas parcelas colindantes de tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Apertura de accesos o ejecución de instalaciones comunes para tres o mas parcelas.

c) Concentración de tres o mas edificaciones que no puedan justificarse como instalaciones auxiliares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análoga, incluibles, total o parcialmente, en un círculo de 200 m de radio.

6.5.4. Las instalaciones ganaderas de cualquier tipo respetarán una distancia mínima de 1.000 m desde cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable de carácter residencial o dotacional.

ANEXO 1. CATALOGOS DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL, Y DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Catálogo de edificios y elementos de interés cultural.

Este catálogo se redacta a efectos de aplicación de la ordenanza de edificios de interés arquitectónico. Además de la única edificación recogida en el inventario de la Consejería de Cultura, se incluye una portada en la calle José A. Téllez.

–Iglesia parroquial de San Andrés.

–Portada en la calle José A. Téllez, número 4.

Catálogo de yacimientos arqueológicos.

Este catálogo se redacta a efectos de aplicación del suelo rústico protegido, en los términos previstos en el artículo 6.1.1. de esta normativa. Se incluyen en el mismo los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura. De acuerdo con la documentación recogida en el anexo documental, existen quince yacimientos denominados:

–Los Palomares.

–El Facioso.

–Las Pedreras.

–Las Praderas.

–El Berrocal II.

–El Berrocal V.

–Los Sampedros.

–Los Muertos.

–Cuartillas del Romeral.

–Berrocal.

–Las Suegras.

–El Berrocal IV.

–Las Peñas.

–Gallegos.

–El Berrocal III.

Las coordenadas para localizar estos yacimientos se han transcrito sobre el plano de ordenación del término municipal.

ANEXO 2. CONCEPTOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Altura máxima en metros

La altura se medirá en el punto medio de cada tramo de fachada, desde la rasante de la acera hasta el infradós del último forjado horizontal o elemento constructivo asimilable.

En edificios adosados retranqueados respecto a las alineaciones, se tomará como referencia el contacto del plano de fachada con la parcela una vez realizados los movimientos de tierra definitivos cuando se mantengan las cotas naturales del terreno, o se realicen desmontes en el frente considerado. En caso contrario, se mantendrá la cota de la acera como referencia.

En edificios aislados podrá considerarse una única fachada a efectos comprobación de la altura geométrica, considerando en este caso la media entre la altura medida en el punto mas favorable y mas desfavorable, aplicando los criterios citados en el párrafo anterior.

En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que en el punto mas desfavorable de cada tramo, no se supere en mas de 1 m. la altura permitida como media.

Cuando se trate de edificios con fachada continua a varias calles que tengan señaladas distintas alturas máximas, la altura mayor podrá prolongarse una distancia igual al fondo edificable, o en su defecto 15 m, a lo largo de la calle con menor altura. En el caso de que tengan señalada la misma altura, se considerará como una fachada continúa a efectos de medir las alturas.

En parcelas con fachada a calles que no forman esquina podrá mantenerse la altura correspondiente a la calle mas alta en una distancia igual al fondo edificable, o en su defecto 15 m. En cualquier caso, se respetará la altura máxima del resto de las calles en las fachadas correspondientes, escalonándose los distintos niveles bajo un plano a 45° a partir de estas alturas.

Altura máxima en número de plantas.

Al contabilizar el número de plantas, se incluirán los semisótanos que sobresalgan mas de 1 m. en el punto medio, o mas de dos en el punto mas desfavorable de alguna de las fachadas del edificio, medidos según las especificaciones del punto anterior hasta el infradós del primer forjado.

Se considerarán como planta las cubiertas que no respeten los límites geométricos de este POM, y en general cualquier volumen o aprovechamiento situado sobre la altura máxima que no este expresamente admitido por la normativa.

Superficie construida. Edificabilidad.

Como superficie construida se considera en cada planta la delimitada por los cerramientos exteriores de la edificación, incluyendo estos. La superficie construida de un edificio es la suma de la de todas las plantas.

Las superficies cubiertas abiertas como porches, terrazas cubiertas, etc., se contabilizarán al 100 por 100 cuando estén cerradas en mas de la mitad de su perímetro, y al 50 por 100 cuando los paramentos verticales del contorno no lleguen al porcentaje anterior.

No se considerará como superficie construida los locales o parte de los mismos con altura libre inferior a 1,5 m.

No se considerará la superficie de las plantas de sótano o semisótano que no se contabilicen como plantas conforme a las reglas definidas en este mismo anexo.

La edificabilidad es el cociente de dividir la superficie máxima construida autorizada entre la superficie de la finca (edificabilidad bruta), o solar (edificabilidad neta).

Superficie ocupada. Ocupación.

Se entiende como ocupación de un edificio la envolvente de la superficie construida de todas sus plantas, considerando el 100

por 100 de la superficie cubierta sin aleros, con independencia de que se trate de construcción cerrada o abierta. La superficie ocupada en una finca es la suma de la de todas las edificaciones situadas sobre la misma.

Fondo edificable.

Se define como fondo edificable la distancia máxima admitida entre los planos verticales situados sobre la alineación oficial, y los paralelos que pasen por los puntos de la edificación mas alejados de esta alineación, medida perpendicularmente a estos planos.

Patios de luces y ventilación.

Se entiende por patio de luces y ventilación todo espacio no edificado en la planta considerada y sucesivas, situado en el interior de las parcelas, y delimitado por fachadas interiores de los edificios o límites de propiedad. Los patios podrán ser abiertos, cuando cuenten con una embocadura abierta en toda su altura a un vial o espacio público, o cerrados. Las condiciones que se dan en esta normativa para los patios se entienden referidas a los cerrados, y a los abiertos en los que la anchura de la embocadura sea inferior a la profundidad del mismo.

Se considerarán como lados del patio los límites de propiedad y las envolventes de las proyecciones verticales de las fachadas que lo delimitan, incluyendo los vuelos.

ANEXO 3. FICHAS ESPECÍFICAS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES, Y RESUMEN DE SUELO CLASIFICADO

Resumen de suelo clasificado:

Suelo urbano consolidado	47,5 ha
Suelo urbano no consolidado residencial 25 viv/ha	15,8 ha
Suelo urbano no consolidado industrial	4,4 ha
Suelo urbanizable residencial 25 viv/ha	63,0 ha
Suelo urbanizable residencial 10 viv/ha	55,8 ha
Suelo urbanizable industrial	27,8 ha

En los sectores de uso alternativo residencial/industrial se ha considerado reparto de uso.

Comprobación del estándar legal de superficie general de zonas verdes:

El número de viviendas estimado en suelo urbano consolidado son 400 (368 censadas en 1991 en todo el municipio). En el no consolidado, el POM prevé $15,8 \times 25 = 395$ unidades adicionales de vivienda, lo que totaliza 795 para el suelo urbano. El ratio de habitantes/vivienda en Yuncillos era 1,55 h/viv. en 1991, con tendencia a disminuir, con lo que la población prevista por el POM en suelo urbano son $795 \times 1,55 = 1.232$ habitantes, y la superficie de zonas verdes necesaria para cubrir el estandar legal $1.232 \times 5 = 6.160 \text{ m}^2$, inferior a la existente, calificada directamente en el POM de acuerdo con el plano de zonificación, que son 30.171 m^2 .

El número de viviendas estimado en suelo urbanizable es $63 \times 25 = 1.575$ en el entorno del núcleo urbano, y $55,8 \times 10 = 558$ en «Los Rosales», totalizando 2.133 viviendas, o lo que es lo mismo, $2.133 \times 1,55 = 3.306$ habitantes con el ratio actual de Yuncillos. En el suelo urbanizable, se ha previsto una cesión adicional de 33.463 m^2 , que se suma a los estándares locales del artículo 31 de la LOTAU.

Considerando la totalidad del suelo clasificado, tendríamos una capacidad de $795 + 2.133 = 2.928$ viviendas y $3.306 + 1.232 = 4.538$ habitantes, con un sistema general de espacios libres de 63.634 m^2 , lo que representa $14,02 \text{ m}^2/\text{habitante}$ o $21,73 \text{ m}^2/\text{vivienda}$.

Fichas:

En las fichas que figuran a continuación se describen las características básicas de cada uno de las unidades de actuación y sectores.

UNIDAD DE ACTUACION 2	
	
Superficie aproximada	4.422 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	Las cesiones se concentrarán junto a la vaguada clasificada como sistema general de espacios libres, o eventualmente, junto a una vía de servicio paralela a la carretera.

UNIDAD DE ACTUACION 1	
	
Superficie aproximada	27.947 m2
Ordenanza de referencia:	Industrial. El uso vivienda se admitirá únicamente cuando se vincule a instalaciones industriales de mas de 2.000 m2 de superficie construida. La superficie construida de la vivienda se limita a 150 m2
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	--
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	El objetivo de la ordenación será resolver las conexiones de agua potable y alcantarillado, y concentrar los accesos desde la carretera. Las cesiones en concepto de zonas verdes y dotaciones se situarán junto a la zona verde paralela al Camino de Villaluenga, y eventualmente, junto a una vía de servicio paralela a la carretera..

UNIDAD DE ACTUACION 4



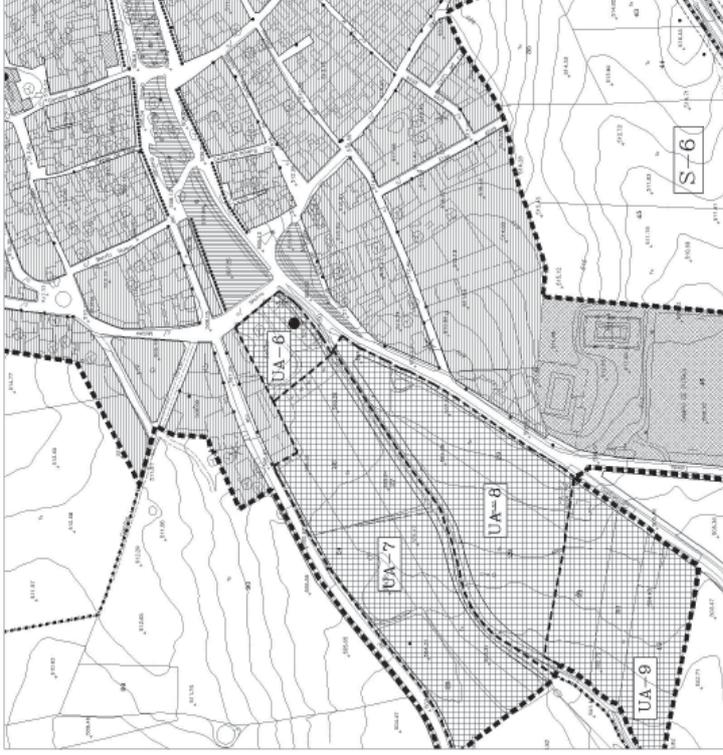
Superficie aproximada	19.330 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	-

UNIDAD DE ACTUACION 3



Superficie aproximada	5.350 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	Las cesiones se concentrarán junto a la vaguada calificada como sistema general de espacios libres.

UNIDAD DE ACTUACION 6



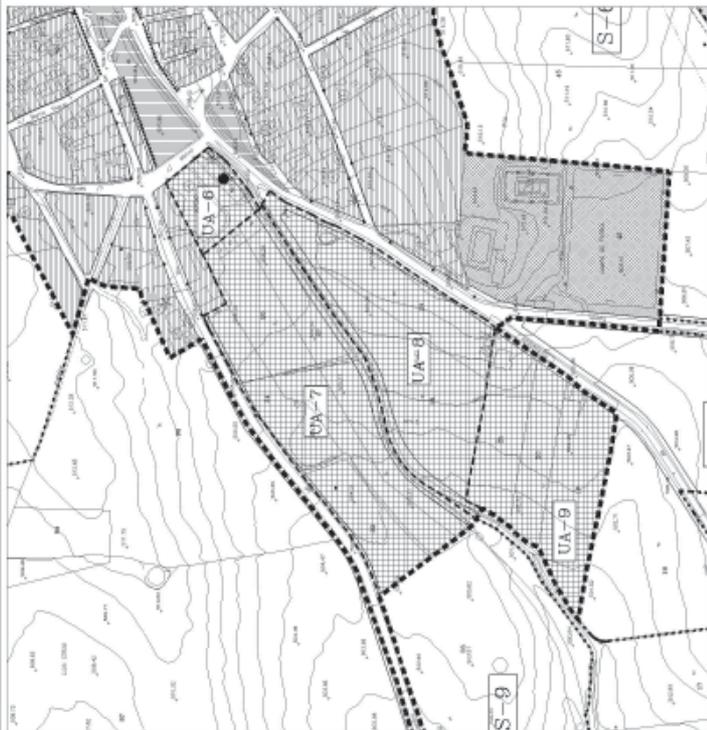
Superficie aproximada	3.778 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Densidad máxima:	25 viv/ha
Observaciones:	El objetivo de la ordenación es resolver de forma adecuada el drenaje natural de la zona. Para el desarrollo de esta unidad se requiere la aprobación previa de un Plan Especial de protección de cauce, que será informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el que se delimitará el dominio público hidráulico, caso de que exista, así como las zonas de servidumbre y policía.

UNIDAD DE ACTUACION 5



Superficie aproximada	22.445 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	En esta unidad se admite el uso alternativo industrial en las parcelas con frente a la travesía. Los usos definitivos se delimitarán mediante un plan especial de reforma interior. Se procurará limitar el acceso rodado directo desde la carretera. Se procurará situar los espacios libres entre los usos industriales y residenciales.

UNIDAD DE ACTUACION 8

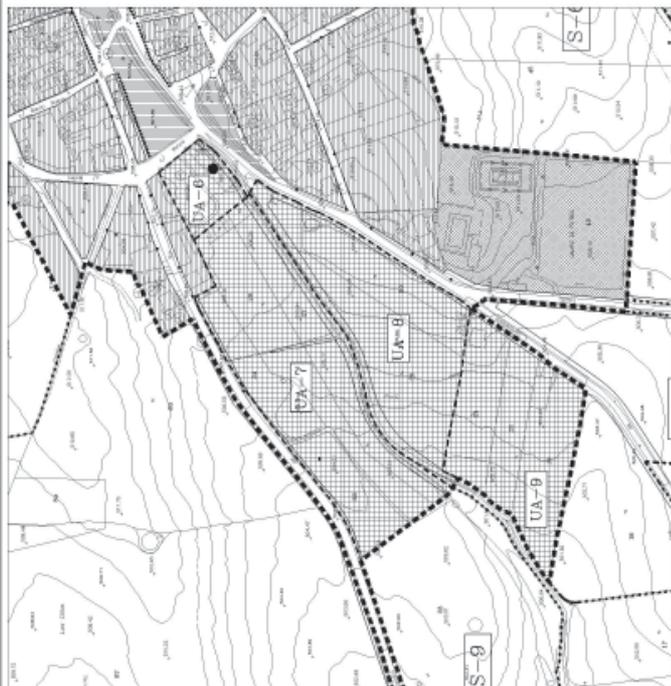
Superficie aproximada
19.441 m2Ordenanza aplicable:
Ensanche residencialEdificabilidad bruta:
0,6 m2/m2Densidad máxima:
25 viv/haGestión:
Programa de Actuación UrbanizadoraCesiones:
Las previstas en el art. 31 de la LOTAU

Observaciones:

El objetivo de la ordenación en esta unidad es la consolidación como vía urbana del camino de Cantaelgallo, y la formación de un parque lineal a lo largo del arroyo, donde se concentrarán las cesiones legales. Para el desarrollo de esta unidad se requiere la aprobación previa de un Plan Especial de protección del cauce, que será informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el que se delimitará el dominio público hidráulico, si existiera, así como las zonas de servidumbre y policía.

No se incluirá en la superficie de la unidad el dominio público hidráulico, ni la franja de servidumbre, que se considerará suelo rústico protegido.

UNIDAD DE ACTUACION 7

Superficie aproximada
26.467 m2Ordenanza aplicable:
Ensanche residencialEdificabilidad bruta:
0,6 m2/m2Densidad máxima:
25 viv/haGestión:
Programa de Actuación UrbanizadoraCesiones:
Las previstas en el art. 31 de la LOTAU

Observaciones:

El objetivo de la ordenación en esta unidad es la consolidación como vía urbana del camino del Río, y la formación de un parque lineal a lo largo del arroyo, donde se concentrarán las cesiones legales. Para el desarrollo de esta unidad se requiere la aprobación previa de un Plan Especial de protección del cauce, que será informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el que se delimitará el dominio público hidráulico, si existiera, así como las zonas de servidumbre y policía.

No se incluirá en la superficie de la unidad el dominio público hidráulico, ni la franja de servidumbre, que se considerará suelo rústico protegido.

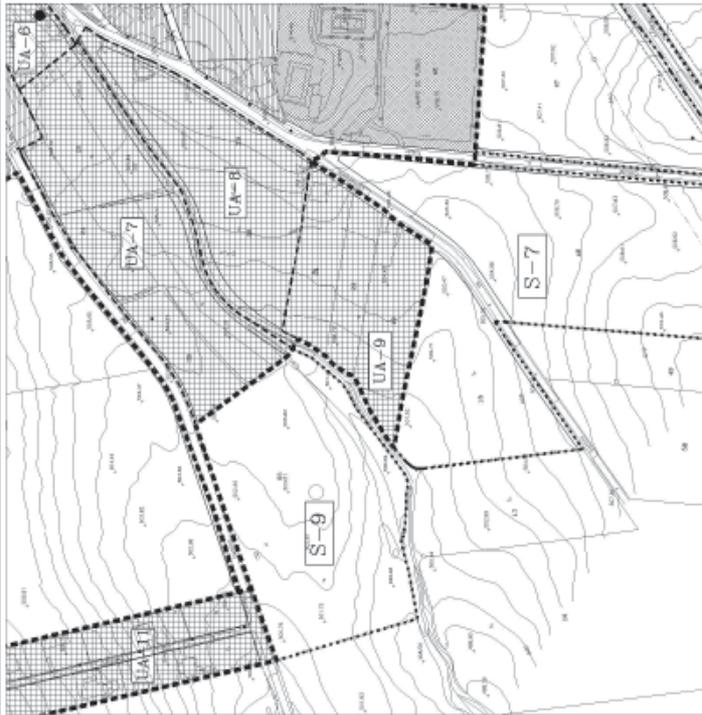
UNIDAD DE ACTUACION 10 : ANULADA

UNIDAD DE ACTUACION 11



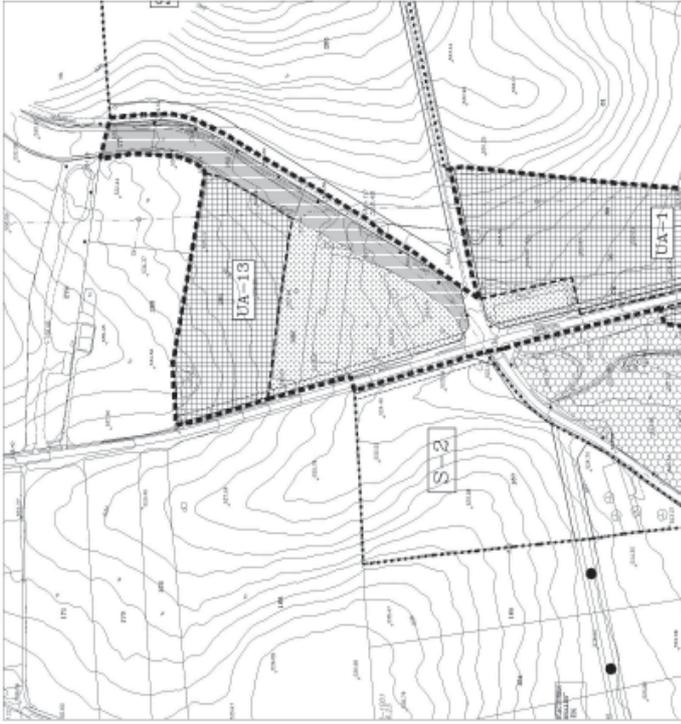
Superficie aproximada	36.027 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial.
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de actuación urbanizadora.
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	El objetivo de ordenación en esta unidad es regularizar la situación existente, posibilitando el drenaje superficial del sector ocho.

UNIDAD DE ACTUACION 9



Superficie aproximada	16.908 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	Para el desarrollo de esta unidad se requiere la aprobación previa de un Plan Especial de protección del cauce, que será informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, en el que se delimitará el dominio público hidráulico, caso de que exista, así como las zonas de servidumbre y policía. El objetivo de la ordenación será prolongar un parque lineal paralelo al cauce, donde se concentrarán las cesiones legales. No se incluirá en la superficie de la unidad el dominio público hidráulico, ni la franja de servidumbre, que se considerará suelo rústico protegido.

UNIDAD DE ACTUACION 13

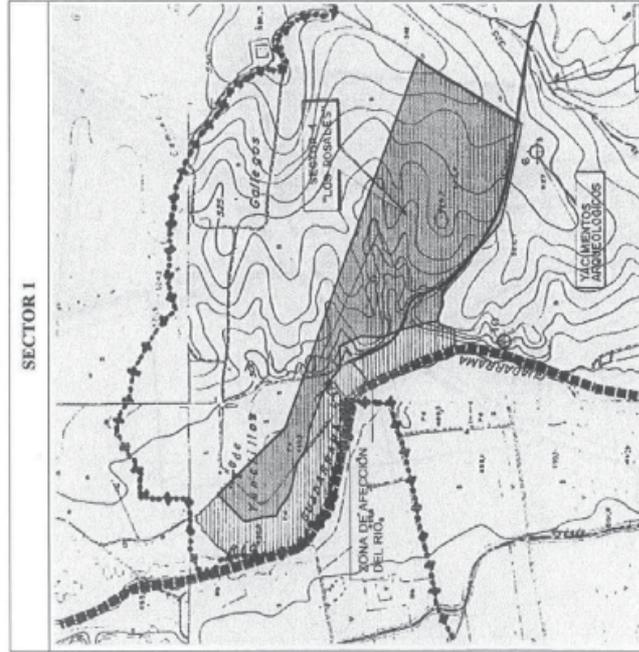
Superficie aproximada
15.489 m2Ordenanza aplicable:
Industrial. El uso vivienda se admitirá únicamente cuando se vincule a instalaciones industriales de mas de 2.000 m2 de superficie construida. La superficie construida de la vivienda se limita a 150 m2Edificabilidad bruta:
0,6 m2/m2Densidad máxima:
-Gestión:
Programa de Actuación UrbanizadoraCesiones:
Las previstas en el art. 31 de la LOTAUObservaciones:
El objetivo de la ordenación será resolver las conexiones con los distintos servicios y el acceso rodado.
Serán por cuenta de los propietarios de la unidad las inversiones necesarias para garantizar presión suficiente en la red de distribución de agua potable.
Únicamente se permite un acceso desde la carretera.
Las cesiones legales se situarán junto a la zona verde paralela al Camino de Calderuela, y eventualmente, junto a una vía de servicio paralela a la carretera.

UNIDAD DE ACTUACION 12

Superficie aproximada
1.884 m2Ordenanza aplicable:
Ensanche residencialEdificabilidad bruta:
0,6 m2/m2Densidad máxima:
25 viv/haGestión:
Convenio urbanístico y obra pública ordinaria.Cesiones:
Únicamente el vial señalado en la ordenación.Observaciones:
El objetivo de ordenación en esta unidad es conseguir la apertura de la C/ 19 de Octubre hacia la C/ de Villaluenga, completando la urbanización existente, sin que sean necesarias las cesiones dotacionales del art. 31 de la L.O.T.A.U.

Observaciones:
 Todos los sistemas generales necesarios para el funcionamiento del sector serán financiados y conservados por el urbanizador, o por los futuros propietarios. El plan parcial que desarrolle la ordenación urbanística pormenorizada de este sector se someterá a informe previo de la Confederación de Aguas del Tajo, y de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
APROBACIÓN SUSPENDIDA POR ACUERDO DE LA C.P.U. 15-05-02
(VEASE FICHA DEL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2010)

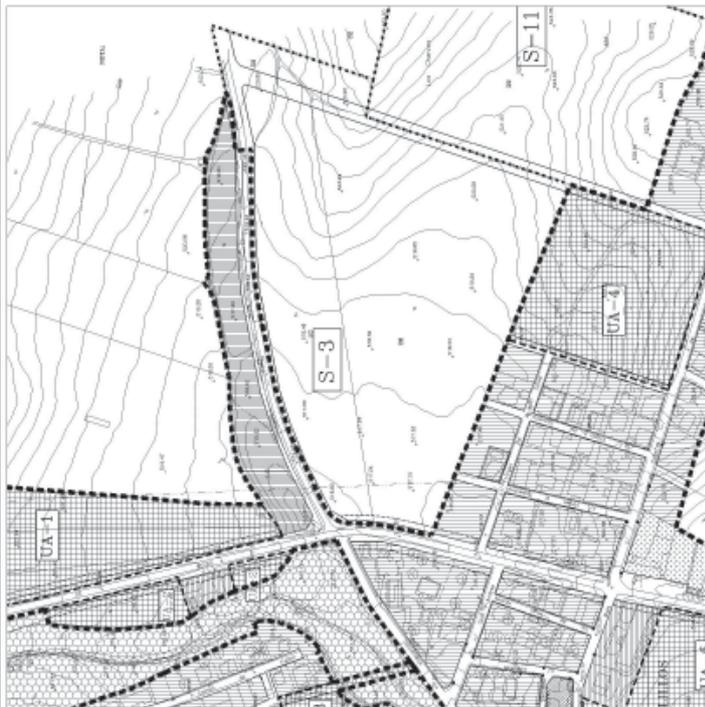
SECTOR 1: Según la aprobación de la Comisión Provincial de ordenación del territorio y urbanismo en sesión de fecha 25 de Febrero de 2010.



Superficie aproximada	425.158 m2
Ordenanza aplicable:	Uso residencial y terciario.
Edificabilidad bruta:	0,3 m2/m2
Densidad máxima:	10 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU + Sistema general de espacios libres según normativa.
Observaciones:	Todos los sistemas generales necesarios para el funcionamiento del sector serán financiados y conservados por el urbanizador, o por los futuros propietarios. El plan parcial que desarrolle la ordenación urbanística pormenorizada de este sector se someterá a informe previo de la Confederación de Aguas del Tajo, y de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Será obligatorio contar en el momento de desarrollo con la autorización de la Confederación Hidrográfica de los venidos al arroyo.

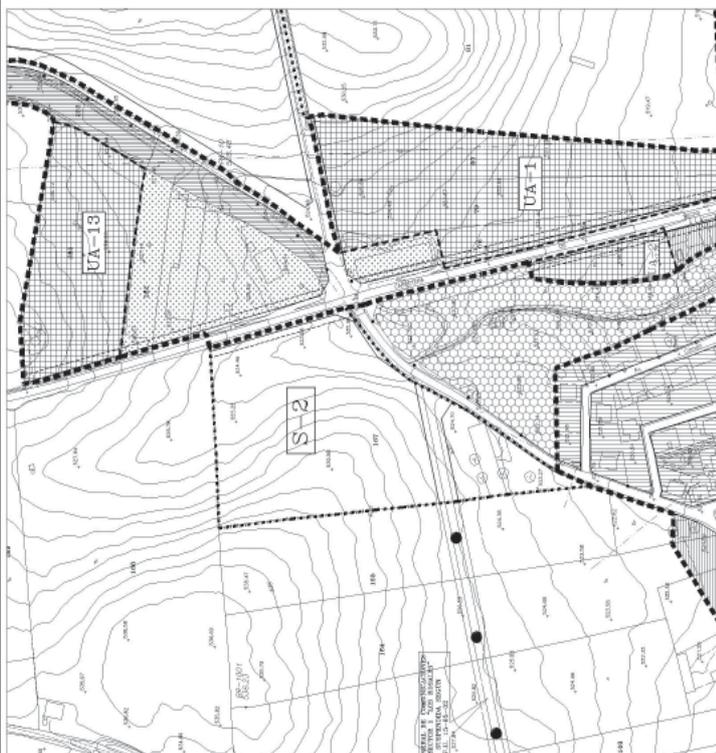
<p>SECTOR 1 (APROBACIÓN SUSPENDIDA)</p>	Superficie aproximada	558.885 m2, incluyendo 193.108 m2 vinculados a la instalación existente.
	Ordenanza aplicable:	Uso residencial y terciario.
	Edificabilidad bruta:	0,3 m2/m2
	Densidad máxima:	10 viv/ha
	Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
	Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU + Sistema general de espacios libres según normativa.

SECTOR 3



Superficie aproximada	74.508 m ²
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m ² /m ²
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU + Sistema general de espacios libres según normativa.
Observaciones:	La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector existente en la C/ Villaluenga, aliviando las aguas pluviales a la vaguada paralela. La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

SECTOR 2



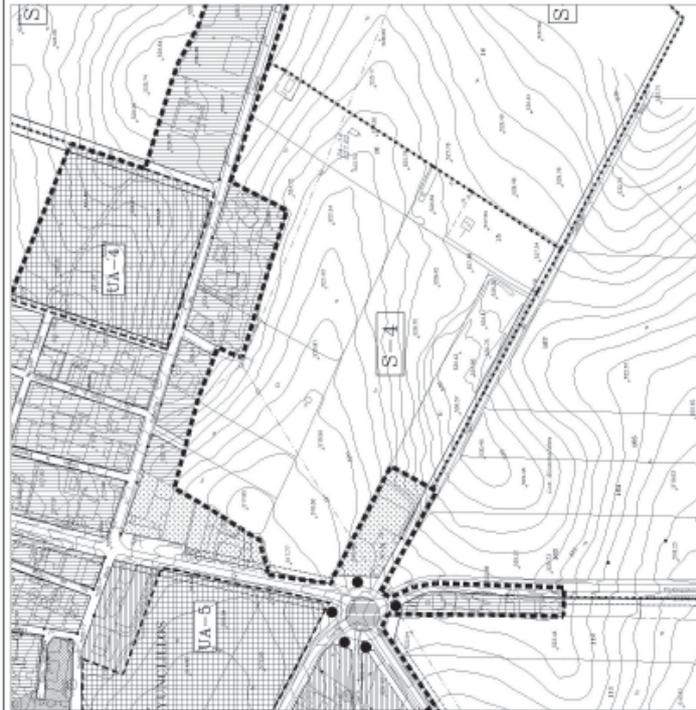
Superficie aproximada	31.895 m ²
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m ² /m ²
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU + Sistema general de espacios libres según normativa.
Observaciones:	La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector a ejecutar en la carretera. La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo requiere la ejecución de una arteria en la carretera de Recas.

SECTOR 5



Superficie aproximada	157.585 m2
Ordenanza aplicable:	Industrial. El uso vivienda se admitirá únicamente cuando se vincule a instalaciones industriales de mas de 2.000 m2 de superficie construida. La superficie construida de la vivienda se limita a 150 m2
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	-
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU
Observaciones:	La solución prevista para el saneamiento es a través de los sectores seis y siete. Si se programa antes que éstos, será necesario ejecutar, al menos, el colector a través de la vaguada natural. La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo de cualquiera de los dos sectores completos puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

SECTOR 4



Superficie aproximada	77.845 m2
Ordenanza aplicable:	Ensanche residencial
Edificabilidad bruta:	0,6 m2/m2
Densidad máxima:	25 viv/ha
Gestión:	Programa de Actuación Urbanizadora
Cesiones:	Las previstas en el art. 31 de la LOTAU + Sistema general de espacios libres según normativa.
Observaciones:	La solución prevista para el saneamiento es conectar con el colector existente en la C/ General Varela, aliviando las aguas pluviales al canal existente bajo el parque municipal. Es necesario desdoblamiento la red existente aguas arriba de este colector en las C/ General Franco y General Mola. La distribución de agua potable se conectará con la red municipal. El desarrollo del sector completo puede hacer necesario un desdoblamiento de la arteria principal desde el mismo depósito acumulador.

